

Ansvarlig medhjelper:

Advokat Morten Dragvik Ellevoll

Tlf: 98 23 96 47

E-post: morten@advokatfirmaetfinn.no

STOKKEMYRVEIEN 29 B



Prisantydning: Kr 4 900 000

9409 HARSTAD

Stor enebolig med sentral beliggenhet på Stangnes

Ta kontakt med medhjelper for visning og ytterligere informasjon

Velkommen til visning i Stokkemyrveien 29 B – en romslig og familievennlig enebolig med attraktiv beliggenhet på Stangnes, sør for Harstad sentrum. Her bor du i et etablert og rolig nabolag med gode solforhold, særegen utsikt og kort vei til det meste. Området er populært blant barnefamilier og preges av et hyggelig bomiljø, med gangavstand til både skole, barnehage, nærbutikk, kjøpesenter og flotte turområder.

Eiendommen har en stor tomt på over 2 mål, med plen og naturtomt, samt asfaltert innkjørsel og god parkeringskapasitet. Boligen er opprinnelig fra 1972, men har gjennomgått betydelige oppgraderinger i 2017, blant annet med nytt kjøkken og fornyede overflater. Huset byr på god plass for hele familien, med tre soverom i hovedetasjen, to bad, vaskerom og store oppholdsrom. I underetasjen finner du rikelig med bodplass og praktiske løsninger for oppbevaring. Garasje med strøm gir ytterligere lagrings- og parkeringsmuligheter.

Her får du en bolig med potensial, hvor du kan sette ditt eget preg. Det må påregnes oppgraderinger, særlig på våtrom og enkelte bygningsdeler, men boligen fremstår ellers som normalt vedlikeholdt og har mange kvaliteter. Dette er et godt utgangspunkt for deg som ønsker en romslig bolig i et attraktivt område, med nærhet til både by og natur.

Ta kontakt for å avtale visning og få mer informasjon om denne spennende eiendommen!

ANSVARLIG MEDHJELPER

Advokat Morten Dragvik Elvevoll

Tlf. 98239647

E-post: morten@advokatfirmaetfinn.no

EIENDOM

Adresse: Stokkemyrveien 29 B, 9409 Harstad

Gårds- og bruksnummer: Gnr. 54, bnr. 132

Hjemmelshaver: Kristian Johansen Steen

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Enebolig over to etasjer med garasje, oppført i 1972 og betydelig oppgradert i 2017. Eiendommen har sentral beliggenhet på Stangnes, Harstad, med gangavstand til skole, barnehage, nærbutikk, kjøpesenter og populære turområder. Stor tomt med attraktiv utsikt og gode solforhold.

SALGSFORM

Tvangssalg besluttet av Midtre Hålogaland tingrett.

OPPNEVNT MEDHJELPER

Advokatfirmaet FINN AS ved advokat Morten Dragvik Ellevoll.

PRISANTYDNING

Kr 4 900 000

OPPGJØR

Oppgjør betales til: Medhjelper og advokat Morten Dragvik Ellevoll, kontonummer: 4730.18.11094.

BELIGGENHET OG ADKOMST

Eiendommen ligger i Stokkemyrveien på Stangnes, sør for Harstad by. Sentral beliggenhet med gangavstand til skole, barnehage, nærbutikk, kjøpesenter og populære turområder. Privat avkjøring fra kommunal vei. Asfaltert innkjørsel med biloppstillingsplass til 3-4 biler, samt én i garasje.

TOMT

Tomteareal: 2 060,5 m² (eiet tomt). Tomten ligger på en høyde og er opparbeidet med plen i front og naturtomt ellers. Ingen spesielle restriksjoner utover regulering til boligformål.

BEBYGGELSE

Enebolig, oppført 1972, betydelig oppgradert 2017.

- BRA: 243 m² (129 m² 1. etg, 114 m² kjeller).

- Inneholder: 2 ganger, 2 bad, vaskerom, kjøkken, stue, 3 soverom, vindfang, hall, 3 boder.

Garasje, ukjent byggeår, normal standard, innlagt strøm.

Standard og tilstand:

- God standard, normalt vedlikeholdt.
- Betydelig oppgradert i 2017 (bl.a. kjøkken, overflater, enkelte vinduer og dører).
- Hovedtaktekking av betongtakstein fra 1992.
- Yttervegger i bindingsverk, fasade mot sør/vest tilleggsisolert og ny kledning 2017.
- Vinduer fra byggeår, enkelte skiftet i 1991 og 2017.
- To bad og vaskerom, alle med behov for oppgradering/totalrenovering.
- Kjøkkeninnredning fra 2017 (Ikea).
- Innvendig vannfordeling i kobber fra byggeår, avløpsrør i plast.
- Elektrisk anlegg delvis oppgradert i 2017 (stue/kjøkken).
- Varmtvannsbereder ca. 200 liter.
- Oppvarming via varmepumpe luft/luft (2 stk., ukjent alder).
- Kryp kjeller under deler av boligen.

- Garasje fundamentert på støpte sokler, vegger i Leca, papptekking på tak.
- Noen avvik og vedlikeholdsbehov, se tilstandsrapport.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Oppvarming: 2 stk. varmepumpe luft/luft (ukjent alder).
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap i bod, 63A hovedsikring, stedvis oppgradert med automatsikringer og jordfeilbryter, oppgradert i stue/kjøkken 2017, spotlights.
- Vann og avløp: Offentlig vann og avløp via private stikkledninger, innvendig vannfordeling i kobber (fra byggeår), innvendige avløpsrør og sluker i plast.
- Varmtvannsbereder ca. 200 liter.

KOMMUNALE AVGIFTER

Stipulert ca. kr 28 000 pr år (inkl. eiendomsskatt, vann, avløp, renovasjon m.m.).

REGULERINGSFORHOLD

Eiendommen ligger i område regulert for boligbygging (planidentifikasjon 060, ikrafttredelse 14.08.1969).

HEFTELSE MV.

- Eiendommen selges fri for pengeheftelser med mindre annet fremgår av salgsoppgaven.
- Eventuelle servitutter, bruksretter eller andre rettigheter følger eiendommen.
- Kjøper overtar eiendommen med de rettigheter og forpliktelser som følger av grunnboken og offentligrettslige forhold.

Se vedlagte grunnbok for en fullstendig oversikt over tinglyste heftelser, rettigheter og forpliktelser på eiendommen.

OMKOSTNINGER FOR KJØPER

- Dokumentavgift (2,5 % av kjøpesum)
- Tinglysingsgebyr for skjøte og pantobligasjon (kr 585,- pr. dokument)
- Eventuelle andre omkostninger

MEDHJELPERS VEDERLAG

Medhjelpers vederlag beregnes i henhold til fastsatte satser i Forskrift om tvangssalg ved medhjelper kapittel 3. I tillegg særskilt oppgjørshonorar.

OVERTAKELSE

Eiendommen overtas i henhold til avtale og som den er besiktiget, uten ytterligere rydding og rengjøring.

SÆRLIG OM TVANGSSALG

Kjøper har begrenset rett til å påberope seg feil og mangler ved tvangssalget, jf. tvangsfullbyrdsloven § 11-24 andre ledd og §§ 11-39 til 11-41.
Lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke. Kjøper oppfordres til å undersøke eiendommen grundig før budgivning.

FEIL OG MANGLER

Medhjelper kjenner ikke til feil/mangler utover det som fremgår av salgsoppgaven og vedlagte rapporter. Mangelsinnsigelser kan kun gjøres gjeldende dersom det er gitt uriktige eller mangelfulle opplysninger som må antas å ha hatt innvirkning på salget.

Fra tilstandsrapport fremheves særlig:

- Begge bad og vaskerom har utgått på dato og må totalrenoveres for å tåle normal bruk etter dagens krav
- Taktekking, renner og beslag har passert forventet brukstid – overvåkning anbefales, utskifting må påregnes på sikt
- Enkelte vinduer og dører er gamle og preget av alder, vedlikehold og utskifting må påregnes
- Terrassen har løse/skadede fliser, påkostninger må påregnes
- Utvendige trapper mangler rekkverk/håndløper på begge sider – utbedring anbefales av hensyn til sikkerhet
- Drenering og fuktsikring fra byggeår, mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet – nærmere undersøkelser anbefales
- Vann kan tidvis trenge inn i krypkjeller ved snøsmelting/nedbør
- Utvendige vann- og avløpsledninger fra 1973 – skader kan plutselig oppstå grunnet alder
- Brannslukningsapparat eldre enn 10 år
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget har ikke radonsperre
- Det er ikke montert komfyrvakt på kjøkkenet (krav etter dagens regler)

For fullstendig oversikt, se vedlagte tilstandsrapport.

BUDGIVNING

Alle bud må gis skriftlig på vedlagt budskjema og være bindende i minst seks uker.

Budet må inneholde finansieringsplan.

BETALINGSFRIST

Kjøpesum med omkostninger skal være innbetalt innen tre måneder fra medhjelper legger frem budet for rettighetshaverne og tingretten for stadfestelse. Betalingsplikt inntreffer ikke før to uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig. Ved forsinket betaling løper rente på 6 % p.a.

Diverse

- Det foreligger ikke byggetegninger.
- Kjøper oppfordres til å gjøre grundige undersøkelser og sette seg inn i tilstandsrapporten.
- Visning etter avtale med medhjelper.

NB. VIKTIG INFORMASJON OM EVENTUELT KJØP AV DENNE BOLIGEN

Denne eiendommen er et tvangssalg og selges i henhold til Lov om tvangsfullbyrdelse. Dette innebærer vesentlig avvik fra et normalt salg. Kjøper har en større risiko for eiendommens tekniske tilstand, og tidsfrister for bud og rutiner for oppgjør avviker fra et normalt salg.

Budskjema må leses grundig før utfylling og oversendelse til medhjelper. Det vises for øvrig til "orientering til kjøpere om tvangssalg ved medhjelper" som er vedlagt salgsoppgaven. Hvis noe er uklart, kan medhjelper kontaktes. Det understrekes at advokat Morten Dragvik Elvevoll er oppnevnt som medhjelper ved tvangssalget, og at han ikke opptrer som vanlig eiendomsmegler.

For øvrig gjøres det oppmerksom på at det ikke er mulig å bestille eierskifteforsikring/boligkjøperforsikring i forbindelse med tvangssalget.

VEDLEGG

- Tilstandsrapport og verditakst
- Meglerpakke
- Grunnboksutskrift
- Budskjema
- Tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 11 (annen del)
- Medhjelperforskriften
- Infoskriv "Orientering til kjøpere om tvangssalg ved medhjelper"

Kontakt medhjelper ved spørsmål eller uklarheter.











































Tilstandsrapport



Enebolig



Stokkemyrveien 29 B, 9409 HARSTAD



HARSTAD kommune



gnr. 54, bnr. 132

Markedsverdi

4 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 243 m² BRA-i: 243 m²



Befaringsdato: 28.05.2025

Rapportdato: 05.06.2025

Oppdragsnr.: 18994-1521

Referansenummer: LI2094

Autorisert foretak: Paulsen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Vegar Eskil Paulsen

Vår ref: Vegar Paulsen



 **Paulsen
Takst as**


Medlem av
Norsk takst

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Paulsen Takst AS

Paulsen Takst AS har hovedkontor i Kongsvik i Tjeldsund Kommune, med avdelingskontor i Harstad og i Lødingen. Paulsen Takst AS består av Takstmennene Erlend Knutsen (bygg),

Vegar Paulsen (bygg) og El-takstmann Robin Ridderseth, alle medlem av Norsk Takst. Vi har alle lang erfaring innenfor hvert vårt fagfelt, og kan tilby en solid tjeneste også tverrfaglig.

Vårt nedslagsfelt er Nordland, Troms og Finnmark, men leverer også tjenester i hele landet.

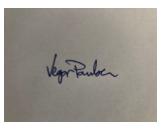
Erlend Knutsen har følgende sertifikater i Norsk Takst: Tilstandsrapportering, Låne- og verdi, skade og Skjønn.

Vegar Paulsen har følgende sertifikater i Norsk Takst: Tilstandsrapportering, Låne- og Verdi, Skjønn, skade, Næring, Naturskade og Naturskadeordningen.

Robin Ridderseth har følgende sertifikater: Termografering, El-kontroll bolig, El-kontroll næring og El-takst. Robin er også installatør i egen bedrift.



Rapportansvarlig



Vegar Eskil Paulsen

Uavhengig Takstingeniør

vegar@paulsentakst.no

480 14 122



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen ligger i Stokkemyrveien på Stangnes, sør for Harstad by. Sentral beliggenhet med gangavstand til skole, barnehage, nærbutikk, kjøpesenter og populære tuområder. Eiendommen har attraktiv beliggenhet med særegen utsikt. Gode solforhold. Enebolig på 2 etasjer oppført i 1972. Betydelig oppgradert i 2017. Eneboligen har god standard, og er normalt vedlikeholdt.

Enebolig - Byggeår: 1973

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon:

Saltakkonstruksjon med prefabrikerte takstoler i tre. Takkonstruksjonen er isolert mellom undergurtene og bygd opp som en luftet kaldtakkonstruksjon med luftespalter i raftekassene. Taktro med ukjent undertak og opplettede betongtaksteiner til hovedtaktekking. Heldekkende pipebeslag i metall. Takrenner i plast. Takkonstruksjonen er i sin helhet fra byggeåret, taksteinen er lagt i 1992. Inspeksjonsluke opp til kryploft i gang i 1. etg.

Yttervegger:

Yttervegger i bindingsverkkonstruksjon med utvendig liggende og stående bordkledning. Fasaden mot sør/vest er utforet og tilleggisolert med 50mm isolasjon og det er lagt ny bordkledning i 2017 på denne fasaden.

Vinduer og dører:

Vinduer med malte trekarmer og 2-lags glass. Glassene i de store stuevinduerne er skiftet i 1991, ellers er vinduer og karmer fra byggeåret. Vinduene er normalt godt vedlikeholdt. Vinduer i fasaden mot sør-vest i hovedetg., er skiftet i 2017.
1 stk. hovedinngangsdør i edeltre (malt), døren er fra byggeår. Døren har elektronisk dørlås.
1 stk. inngangsdør (på baksiden) i tre med 2-lags glass.
1 stk. kjellerdør i tre med 2-lags glass.
Dørene er fra byggeåret, preget av alderen.

Veranda/balkong:

1 stk. veranda med utgang fra hovedsoverom. Verandaen har dekke beslådde med metallplater og malt rekkverk i tre med spiler.
1 stk. terrasse med utgang fra stuen i hovedetg. Terrassen er flisebelagt.

Utvendige trapper:

Det er en forskalt og helstøpt trapp opp fra garasjen til hovedinngang. Trappen har malt rekkverk på en side.
Det er to trapper på baksiden, opp til friområde. Den ene er forskalt og plasstøpt, den andre er bygd i impregnerte materialer.
Forskalt og plasstøpt betongtrapp ned til kjellerinngang (på baksiden).

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:

Himling:

Malte, slett gipsplatehimling i stue/kjøkken (nytt i 2017), spilehimling (kjellerstuen) og malte bygningsplater.

Vegger:

Malte/tapetserte bygningsplater, malt panel. I kjeller er det stedvis malte og ubehandlede pussede vegger.

Gulv:

Laminat, fliser og malte og ubehandlede betonggulv.

Overflatene er stedvis oppgradert i senere tid og fremstår som velholdte.

Etasjeskiller:

I underetg. er det støpt gulv på grunn med ukjent frost og fuktsikring. Isolerte trebjelkelag mellom etasjene.

Radon:

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Pipe/ildsted:

Det er ikke pipe og/eller ildsted i boligen, pipen ble revet i 2017 ifm. med ombygging og oppgradering. Fundamenter til pipen og feieluken er fortsatt synlig i krypkjelleren.

Utforede trevegger under terreng:

Det er utforede trevegger under terreng i boligen. Det er borret hull i skyvedørsgarderoben i vindfanget og målt i bunnsvill på utforet trevegg. Det ble målt 11,6 vektprosent i bunnsvillen, alt under 15 vektprosent anses som tørt. Det er synlige betongvegger i boder, oversiktlig.

Krypkjeller:

Det er krypkjeller under bakre del av boligen. Adkomst via dør i underetg. Deler av krypkjelleren har støpt gulv og brukes som bod. Det er også etablert en kjellerdør med utgang bak boligen. Det er etablert ventiler i ringmuren og det er stedvis synlig fjell i deler av krypkjelleren. Fjeller heller innover og det forekommer tidvis (ved snøsmelting og store nedbørsmengder, at det kommer vann inn langs/gjennom fjellet. Krypkjelleren anses å fungere.

Innvendig trapp:

Rettløpstrapp med vanger i stål og oppsalede tre-trinn. Gelender i metall men håndlist i tre. Returgelender i samme utførelse.

Innvendige dører:

Hvitmalte, fyllingsdører, slette og formpressede. Noen dører er fra byggeåret, melt og vedlikeholdt, andre er skiftet i senere tid. Dørene er funksjonelle og har restlevetid men vedlikehold må påregnes.

Andre innvendige forhold:

Det er montert 2 stk. varmepumpe luft/luft, i hall/gang i underetg. Pumpene er av ukjent alder. Det er ikke fremvist dokumentasjon på service. Varmepumpe luft/luft har en forventet levetid på 10-12 år.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Hovedbad 1. etg.:

Badet har fliser på gulv og malte bygningsplater på veggene, platene er av ukjent type. Det er montert dusjkabinett, baderomsinnredning og toalett.

Bad nr. 2 hovedetg.:

Badet har belegg på gulv og fliser og malte bygningsplater på veggene. Det er montert dusjkabinett, toalett (demontert) og baderomsinnredning.

Beskrivelse av eiendommen

Vaskerom :

Vaskerommet har gulvbelegg på gulvet og malte bygningsplater på veggene. Det er montert en seksjonsinnredning med nedfelt benkebesalg med en kumme. Laminerte benkeplater og malte, slette fronter på innredningen. Innredningen er av nyere dato. Gulvbelegget er malt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Stort moderne seksjonskjøkken med grå, slette fronter i høyglans. Fire overskap med frosted glass. Kjøkkenet har integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og micro. Nedfelt platetopp. Mekanisk avtrekk. Laminert benkeplate med underlimt vask. Kjøkkeninnredningen er en Ikea innredning, montert i 2017. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendig vannfordeling:

Innvendig vannfordeling i kobber, fra byggeåret. Stoppekranen er plassert ved varmtvannsbereder på bod.

Innvendige avløpsrør:

Innvendige avløpsrør og sluker i plast.

Ventilasjon:

Boligen har mekanisk avtrekk fra kjøkken og to våtrom. Klaffeventiler i yttervegg og spalteventiler i vindu.

Varmtvannsbereder:

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Varmtvannstanken er plassert på bod i underetg.

Elektrisk installasjon:

Sikringsskap plassert i bod i underetg.

63 Amp. hovedsikring fordelt på følgende kurser:

2 stk. 20 Amp., 1 stk. 16 Amp. og 16 stk. 10 Amp. krussikringer, stedvis oppgradert elektrisk installasjon med automatiske sikringer med jordfeilbryter. Den elektriske installasjonen i stuen og kjøkkenet er oppgradert i 2017. Spotlights i himling i stue og kjøkken.

Brannvarsling og slukking:

Det er montert brannvarslere og pulverapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn:

Det er synlig fjell i krypkjelleren. Byggegrunn ellers er ukjent.

Drenering:

Stedvis synlig grunnmursplast, ukjent dreneringsfunksjon.

Dreneringen er fra byggeåret.

Fundamenter:

Eneboligen er fundamentert på forskalt og støpt kjellermur i betong.

Utvendig pusset. Støpt gulv på grunn med ukjent frost og fuktsikring.

Utvendige støttemurer:

Det er etablert en del støttemurer på eiendommen. Noen er forskalte og plasstøpte, andre er murt i splitt-Leca.

Utvendig terreng:

Terrenget på baksiden faller mot boligen. Det er støpt dekke og støttemurer mot terrenget.

Utvendige stikkledninger:

Utvendige avløpsrør er av plast og di er fra byggeåret 1973. Det er offentlig avløp via private stikkledninger

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1973. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	243 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	243 m ²
Totalpris	4 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 650 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Kommunale opplysninger og tegninger er ikke fremlagt.

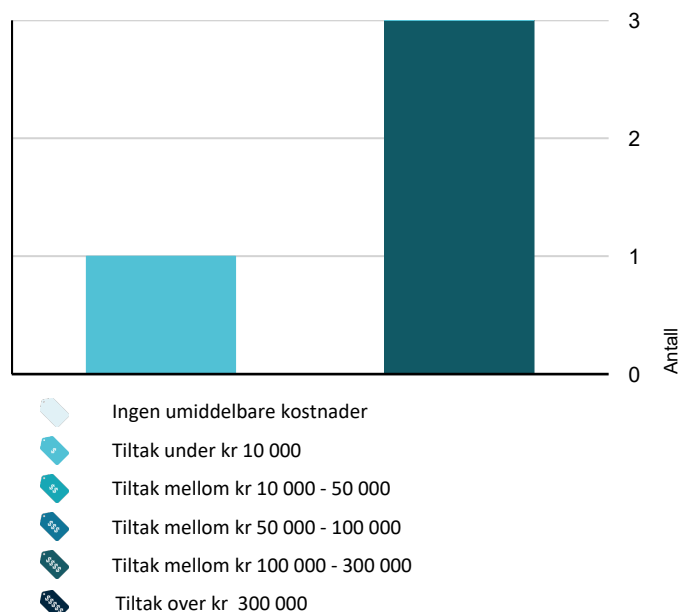
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, men enkelt beskrevet etter en enkel visuell gjennomgang. Arealene er omtrentlige og kun angitt for å synliggjøre bruksmuligheter

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad 2 > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1973

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Eneboligen har god standard.

Vedlikehold
Eneboligen er normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

År	Modernisering	Beskrivelse
2017	Modernisering	Eneboligen er betydelig oppgradert og modernisert i 2017.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Hovedtakteking av betongtakstein fra 1992. Stedvis litt mose, vedlikehold må påregnes. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 1992 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



Takstein fra 1992.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner i plast og metall. Luftehatt metall.

Årstall: 1992 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Bortledning av takrennevann er stedvis av provisorisk karakter, permanent løsning anbefales etablert.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Takrenner i plast og metall.



Takrennene er tilkoblet rørsystem for bortledning av vann.

Tilstandsrapport



Bortledning av takrenne vann, er stedvis av provisorisk karakter.

! TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk konstruksjon med utvendig liggende og stående bordkledning. Fasaden mot sør/vest er utført og tilleggsisolert med 50mm isolasjon og det er lagt ny bordkledning i 2017 på denne fasaden.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon med prefabrikerte takstoler i tre. Takkonstruksjonen er isolert mellom undergurtene og bygd opp som en luftet kaldtakkonstruksjon med luftespalter i raftekassene. Taktro med ukjent undertak og opplettede betongtaksteiner til hovedtaktekking. Heldekkende pipebeslag i metall. Takrenner i plast. Takkonstruksjonen er i sin helhet fra byggeåret. Inspeksjonsluke opp til kryp loft i gang i 1. etg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.



Det er svertesopp og gamle fuktmerker over Durgoventilen på kryp loftet. Det tyder på at det kommer opp varm luft som kondenserer under taktro på vinteren når det er kaldt ute.

! TG 2 Vinduer

Vinduer med malte trekarmner og 2-lags glass. Glassene i de store stuevinduerne er skiftet i 1991, ellers er vinduer og karmner fra byggeåret. Vinduene er normalt godt vedlikeholdt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det er registrert ett punktert glass i vinduet i kjellerstuen/entreen.



Punktert glass i vindu i kjellerstue/entre.

! TG 1 Vindu i 1. etg. fasaden mot sør-vest.

Vinduer med malte trekarmner og 2-lags glass.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 2 Dører

1 stk. hovedinngangsdør i edeltre (malt), døren er fra byggeår. Døren har elektronisk dørlås.

1 stk. inngangsdør (på baksiden) i tre med 2-lags glass.

1 stk. kjellerdør i tre med 2-lags glass.

Dørene er fra byggeåret, preget av alderen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dørene er fra byggeåret, dvs. 52 år gamle. Dørene er funksjonelle men preget av alderen. Dørene har ikke dagens isolasjonsverdi.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dørene er litt preget av alderen. Dørene må påregnes skiftet.

Tilstandsrapport



Hovedinngangsdør.



Inngangsdør på baksiden.



Kjellerdør.

TG 1 Skyvedør og balkongdør i 1. etg.

1 stk. heve/skyvedør og 1 stk. balkongdør i tre med 2-lags glass, skiftet i 2017.

Årstall: 2017

Kilde: Eier



Balkongdør på hovedsoverom, skiftet i 2017.



Skyvedør i stien i 1. etg., skiftet i 2017.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

1 stk. veranda med utgang fra hovedsoverom. Verandaen har dekke
beslådd med metallplater og malt rekkverk i tre med spiler.
1 stk. terrasse med utgang fra stuen i hovedetg. Terrassen er flisebelagt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Terrassen har løse og skadede fliser på hjørnet.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Påkostinger må påregnes.



Det er registrert skade på flisebelagt terrasse.

TG 2 Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Det er en forskalt og helstøpt trapp opp fra garasjen til hovedinngang. Trappen har malt rekkverk på en side.

Det er to trapper på baksiden, opp til friområde. Den ene er forskalt og plasstøpt, den andre er bygd i impregnerte materialer.

Forskalt og plasstøpt betongtrapp ned til kjellerinngang (på baksiden).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er krav om rekkverk eller håndløper på begge sider i trappeløp. Det er mangler ved alle trappene, anbefales utbedret fare for fallulykker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å etablere rekkverk og/eller håndlist på begge sider i alle utvendige trapper. Manglende rekkverk/håndløper på begge sider er svikt iht. forskriftskrav og en fare for fallulykker.



Kjellertrapp.



Trapp på baksiden.



Trapp opp til hovedinngang.

INNVENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendige overflater:

Himling:

Malte, slett gipsplatehimling i stue/kjøkken (nytt i 2017), spilehimling (kjellerstuen) og malte bygningsplater.

Vegger:

Malte/tapetserte bygningsplater, malt panel. I kjeller er det stedvis malte og ubehandlede pussede vegger.

Gulv:

Laminat, fliser og malte og ubehandlede betonggulv.

Overflatene er stedvis oppgradert i senere tid og fremstår som velholdte.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er bla. registrert svikt i laminatskjøtene i stuen i hovedetg. Fuktmerker i spilehimling ved trappestikk. Ikke ferdigstilt arbeid i vindfang. Løse fliser på bad nr. 2 i hovedetg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterligere vedlikehold og påkostinger må påregnes.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

I underetg. er det støpt gulv på grunn med ukjent frost og fuksikring. Isolerte trebjelkelag mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

! TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG IU Pipe og ildsted

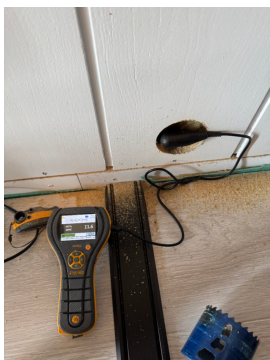
Det er ikke pipe og/eller ildsted i boligen, pipen ble revet i 2017 ifm. med ombygging og oppgradering. Fundamenter til pipen og feieluken er fortsatt synlig i krypkjelleren.

! TG 1 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er utforede trevegger under terreng i boligen. Det er borret hull i skyvedørgarderoben i vindfanget og målt i bunnsvill på utforet trevegg. Det ble målt 11,6 vektprosent i bunnsvillen, alt under 15 vektprosent anses som tørt. Det er synlige betongvegger i boder, oversiktlig.



Bildet viser fuktmåling i bunnsvill på utforet trevegg under terreng.

TG 1 Kryp Kjeller

Det er krypkjeller under bakre del av boligen. Adkomst via dør i underetg. Deler av krypkjelleren har støpt gulv og brukes som bod. Det er også etablert en kjellerdør med utgang bak boligen. Det er etablert ventiler i ringmuren og det er stedvis synlig fjell i deler av krypkjelleren. Fjeller heller innover og det forekommer tidvis (ved snøsmelting og store nedbørsmengder, at det kommer vann inn langs/gjennom fjellet. Kryp kjelleren anses å fungere.



Stedvis synlig fjell

TG 2 Innvendige trapper

Rettløpstrapp med vanger i stål og oppsalede tre-trinn. Gelender i metall men håndlist i tre. Returgelender i samme utførelse.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Trappen er under rehabilitering, trinnene er ikke ferdigstilt. Ytterligere vedlikehold må påregnes.



Oversiktsbilde av trapp mellom etasjene.



Returgelender.

TG 1 Innvendige dører

Hvitmalte, fyllingsdører, slette og formpressede. Noen dører er fra byggeåret, melt og vedlikeholdt, andre er skiftet i senere tid. Dørene er funksjonelle og har restlevetid men vedlikehold må påregnes.



Bildet viser en formpresset fyllingsdør som er skiftet i senere tid.

Tilstandsrapport



Bildet viser slette, malte innvendigdører fra byggeåret. Dørene er malte og vedlikeholdte.

! TG IU Andre innvendige forhold

Det er montert 2 stk. varmepumpe luft/luft, i hall/gang i underetg. Pumpene er av ukjent alder. Det er ikke fremvist dokumentasjon på service. Varmepumpe luft/luft har en forventet levetid på 10-12 år.



Varmepumpe montert i trappestikk.



Varmepumpenes utvendige del, er montert i røstet mot nord.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Badet har fliser på gulv og malte bygningsplater på veggene, platene er av ukjent type. Det er montert dusjkabinett, baderomsinnredning og toalett.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Våtrom har en forventet levetid på 20-25 år. Våtrommet er utgått på dato med tanke på forventet levetid. Endret bruk kan medføre problemer.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Oversiktsbilde hovedbad i 1. etg.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er borret hull i vegg mot våt sone fra tilstøtende soverom. Det er gjort målinger i bunnsvill som viser 9 vektprosent fukt. Alt under 15 vektprosent anses som tørt, men det gjøres oppmerksom på at dette er en stikkprøve og ingen garanti for tilstands ellers.



Bildet viser fuktmåling i bunnsvill.

1. ETASJE > BAD 2

! TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Badet har belegg på gulv og fliser og malte bygningsplater på veggene. Det er montert dusjkabinett, toalett (demontert) og baderomsinnredning.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er ikke funksjonelt da toalett er demontert og ikke remontert (etter kjøp av nytt toalett).

Våtrom har en forventet levetid på 20-25 år. Våtrommet er utgått på dato med tanke på forventet levetid. Endret bruk kan medføre problemer.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Oversiktsbilde av bad nr. 2 i hovedetg.

1. ETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er borret hull i vegg mot våt sone fra tilstøtende soverom. Det er gjort målinger i bunnsvill som viser 8,4 vektprosent fukt. Alt under 15 vektprosent anses som tørt, men det gjøres oppmerksom på at dette er en stikkprøve og ingen garanti for tilstands ellers.



Bildet viser fuktmåling i bunnsvill mellom bad og vaskerom.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerommet har gulvbelegg på gulvet og malte bygningsplater på veggene. Det er montert en seksjonsinnredning med nedfelt benkebesalg med en kumme. Laminerte benkeplater og malte, slette fronter på innredningen. Innredningen er av nyere dat. Gulvbelegget er malt.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Våtrom har en forventet levetid på 20-25 år. Våtrommet er utgått på dato med tanke på forventet levetid. Endret bruk kan medføre problemer.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Oversiktsbilde vaskerom. Vaskerommet er funksjonelt og i daglig bruk, men det tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er borret hull i vegg mot våt sone fra tilstøtende gang. Det er gjort målinger i bunnsvill som viser 8,4 vektprosent fukt. Alt under 15 vektprosent anses som tørt, men det gjøres oppmerksom på at dette er en stikkprøve og ingen garanti for tilstands ellers.



Bildet viser fuktmåling i bunnsvill mellom bad og vaskerom.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Stort moderne seksjonskjøkken med grå, slette fronter i høyglans. Fire overskap med frosted glass. Kjøkkenet har integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og micro. Nedfelt platetopp. Mekanisk avtrekk. Laminert benkeplate med underlimt vask. Kjøkkeninnredningen er en Ikea innredning, montert i 2017.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendig vannfordeling i kobber, fra byggeåret. Stoppekranen er plassert ved varmtvannsbereder på bod.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

! TG 2 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør og sluker i plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.



Luftingen på avløpet er løst med Durgoverventil på kryploftet, dette anses som en provisorisk løsning. Luftingen anbefales ført over tak.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekk fra kjøkken og to våtrom. Klaffeventiler i yttervegg og spalteventiler i vindu.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Varmtvannstanken er plassert på bod i underetg.

Årstall: 2003

Kilde: Produksjonsår på produkt



! TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsrapport

Sikringsskap plassert i bod i underetg.

63 Amp. hovedsikring fordelt på følgende kurser:

2 stk. 20 Amp., 1 stk. 16 Amp. og 16 stk. 10 Amp. krussikringer, stedvis oppgradert elektrisk installasjon med automatiske sikringer med jordfeilbryter. Den elektriske installasjonen i stuen og kjøkkenet er oppgradert i 2017. Spotlights i himling i stue og kjøkken.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet sikring fra inntakssikring og videre.

1973

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

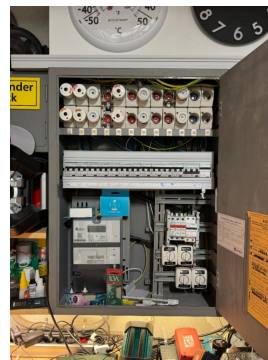
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.



Kursoversikt.



Sikringsskap.

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er montert brannvarslere og pulverapparat.

Tilstandsrapport

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Brannslukningsapparat er eldre enn 10 år.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



Pulverapparat produsert i 2011.



Brannvarslere montert.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er synlig fjell i krypkjelleren. Byggegrunn ellers er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Stedvis synlig grunnmursplast, ukjent dreneringsfunksjon. Dreneringen er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.



Saltutslag registrert. Saltutslag er en sikker indikator på fuktgjennomgang.



Stedvis synlig grunnmursplast.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Eneboligen er fundamentert på forskalt og støpt kjellermur i betong. Utvendig pusset. Støpt gulv på grunn med ukjent frost og fuktsikring.

TG 2 Forstøtningsmurer

Det er etablert en del støttemurer på eiendommen. Noen er forskalte og plasstøpte, andre er murt i splitt-Leca.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er stedvis registrert riss i støttemurer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedlikehold og påkostinger må påregnes.

Tilstandsrapport



Riss i støttemur av splitt-Leca.

Terrengforhold

Terrenget på baksiden faller mot boligen. Det er støpt dekke og støttemurer mot terrenget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vann følger fjellet inn i krypkjelleren under snøsmelting og store nedbørsmengder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dette må ses i sammenheng med drenering. Tiltak må påregnes. Nærmere undersøkelser anbefales.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og di er fra byggeåret 1973. Det er offentlig avløp via private stikkledninger

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1973. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Garasjen har normal standard.

Vedlikehold

Garasjen er normalt godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasjen er fundamentert på forskalte og støpte sokler i betong. Yttervegger i Leca betonghulstein som er utvendig pusset og malt. Lecaplank til takkonstruksjon, tekket med papptekking. Leddet garasjeport i tre, med manuell åpning. Garasjen har innlagt strøm.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

243 m²/243 m²

Enebolig: 2 Gang, 2 Bad, Vaskerom, Kjøkken, Stue, 3 Soverom, Vindfang, Hall, 3 Bod

Andre bygg: Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 900 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 650 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 900 000

Konklusjon markedsverdi

4 900 000

Markedsvurdering

Markedsverdien hensyntar beliggenhet, tilstand og sammenlignbare priser. Ved ansettelse av normal markedsverdi har vi også benyttet tjenesten Eiendomsverdi som bygger statistikk over nye omsetningsverdier for sammenlignbare eiendommer. Slike statistikkverdier fanger ikke opp detaljer i teknisk tilstand eller spesielle forhold rundt hver enkelt omsetning (budgivning mv.) Ved utvalg av sammenlignbare omsetninger har vi brukt vår lokalkunnskap og takstmannen sitt kvalifiserte skjønn. Markedsverdi er for dette takstobjektet satt til det beløp rapportansvarlig etter sitt beste skjønn mener eiendommen vil oppnå ved et åpent og fritt salg i dagens marked.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Hytteveien 4 ,9409 HARSTAD 190 m ² 1980 3 sov	08-06-2023	6 600 000	6 500 000		6 500 000	34 211
2 Torvhågveien 4 ,9409 HARSTAD 214 m ² 2015 4 sov	29-01-2025	6 290 000	6 200 000		6 200 000	28 972
3 Saturnveien 8 ,9408 HARSTAD 209 m ² 1985 4 sov	06-08-2024	5 300 000	5 150 000		5 150 000	24 641
4 Saturnveien 15 ,9408 HARSTAD 172 m ² 1985 3 sov	28-04-2025	4 200 000	4 200 000		4 200 000	24 419
5 Olderveien 6 ,9408 HARSTAD 167 m ² 1980 4 sov	25-01-2024	4 000 000	4 050 000		4 050 000	24 251
6 Stokkemyrveien 29A ,9409 HARSTAD 255 m ² 1974 5 sov	10-06-2024	4 190 000	4 190 000		4 190 000	16 431
7 Åkervikveien 4A ,9409 HARSTAD 251 m ² 1986 2 sov	26-11-2024	4 090 000	4 000 000		4 000 000	15 936

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter, stipulert	Kr.	28 000
Forsikring, stipulert	Kr.	9 000
Vedlikehold	Kr.	15 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	52 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 700 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 450 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	420 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	420 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 4 870 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 500 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 300 000

Beregnet tomteverdi

Kr. 1 800 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 650 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

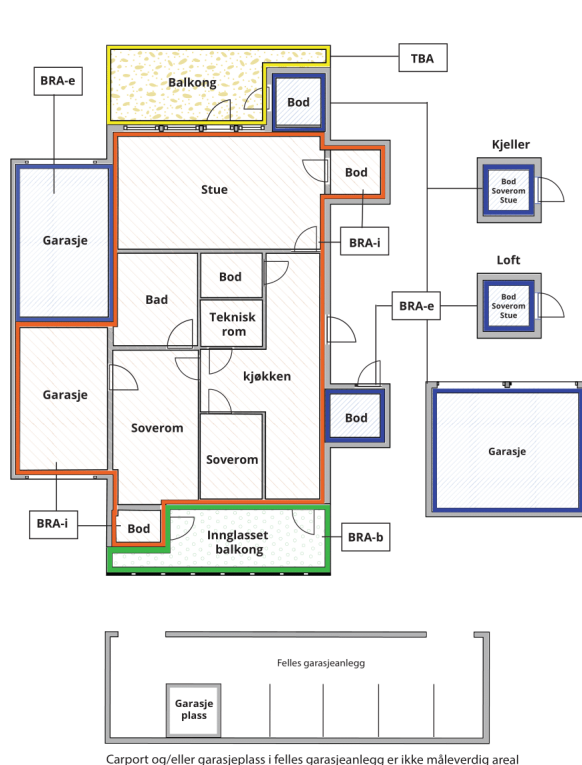
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	129			129	37
Kjeller	114			114	
SUM	243				37
SUM BRA	243				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, Gang 2, Bad, Bad 2, Vaskerom, Kjøkken, Stue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
Kjeller	Vindfang, Hall, Bod, Bod 2, Bod 3		

Kommentar

68 boder i kjeller

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Kommunale opplysninger og tegninger er ikke fremlagt.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje			

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	185	67
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.5.2025	Vegar Eskil Paulsen	Takstingeniør
	Advokat Morten Elvevoll	Kunde
	Kristian Steen Johansen	Eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5503 HARSTAD	54	132		0	2060.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Stokkemyrveien 29 B

Hjemmelshaver

Steen Kristian Johansen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Stokkemyrveien på Stangnes, sør for Harstad by. Sentral beliggenhet med gangavstand til skole, barnehage, nærbutikk, kjøpesenter og populære turområder. Eiendommen har attraktiv beliggenhet, med særegen utsikt. Gode solforhold.

Adkomstvei

Privat avkjøring fra Kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert for boligbygging.

Planidentifikasjon: 060

Plannavn: Del av gårdene gnr 56 og 54 +endret reg av tilstøtende område.

Ikrafttredelsesdato: 14.08.1969

Om tomten

Eiendommen ligger på en høyde, og har stor tomt med attraktiv beliggenhet. Tomten er opparbeidet med plen i front, naturtomt ellers. Asfaltert

innkjørsel med biloppstillingsplass til 3-4 biler (etter hverandre), en i garasje i tillegg. Forskalt og plasstøpt trapp fra garasje og opp til hovedinngang.

Bebyggelsen

Enebolig på 2 etasjer oppført i 1972. Betydelig oppgradert i 2017.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
750 000	2020	Opphør av samboerskap

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Situasjonskart	28.05.2025		Gjennomgått	1	Nei
Grunnbokutskrift	28.05.2025		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LI2094>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



0204060m Målestokk 1: 2500 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 28.05.2025 08:50 Eiendomsdata verifisert: 28.05.2025 08:50	Markslag (AR5) 7 klasser TEGNFORKLARING = Fulldyrka jord 5 Overflatedyrka jord 6 Innmarksbeite w Produktiv skog * Annet markslag Bebygd, samf., vann, bre Ikke kartlagt Sum AREALTALL (DEKAR) 0.0 0.0 0.0 0.0 0.8 0.8 0.0 1.2 1.2 0.0 0.0 2.0 2.0
--	--

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse) <i>Stokkemervegen</i>		Matr.nr. <i>29</i>	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Arbeidets art <i>Nybygg</i>	Byggets art <i>Bolighus</i>	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak dato <i>9.11.72</i> sak <i>242/72</i>		
Byggherrens navn <i>Karl B Jacobsen</i>		Adresse <i>Stokkemervegen 29</i>		Telefon	
Anmelderens navn <i>Fussen & Berglund 4/5</i>		Adresse		Telefon	
Ansvarshavendes navn <i>— " —</i>		Adresse		Telefon	

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☐ for nevnte bygg☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Trapp mellom underetasje og 1. etasje ikke montert.
Blindkjeller må ventileres bedre.

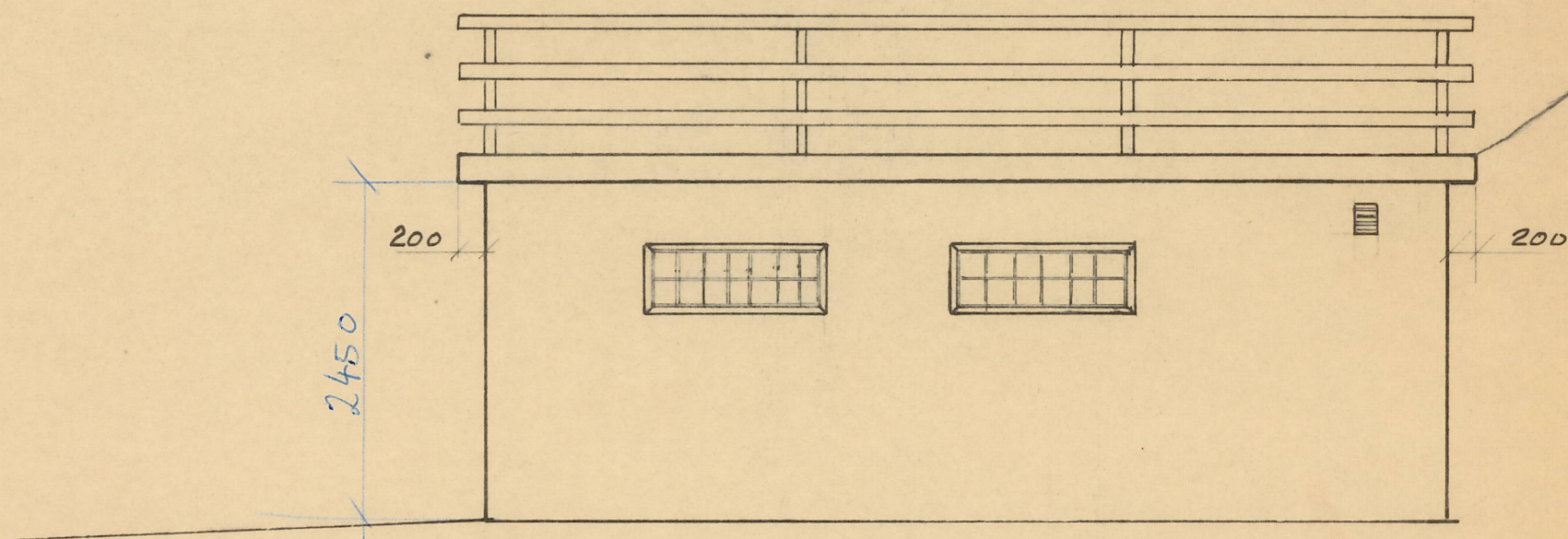
Dette arbeid må være fullført innen

Harstad den *30.11.73*

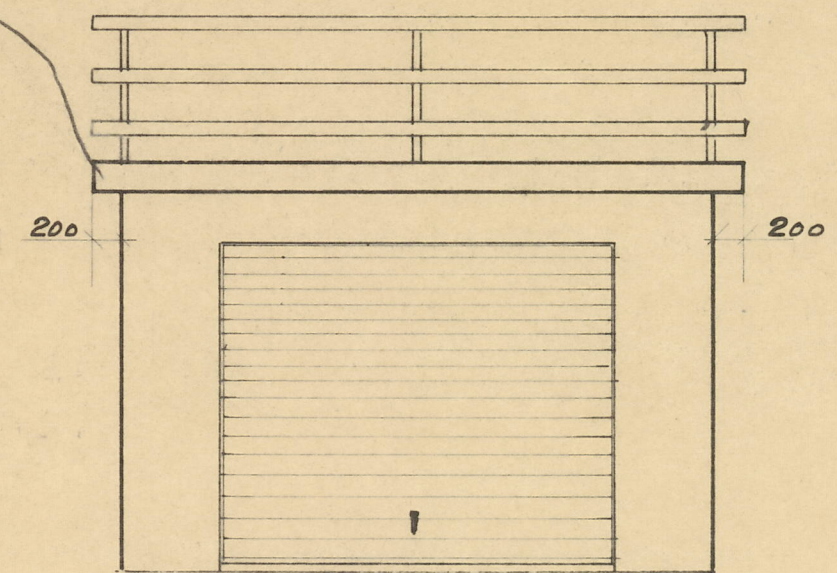
Sendes:

- ☐ byggherren
☐ anmelderen
☐ ansvarshavende
☐ byggebyvemyndighet
☐
☐
☐

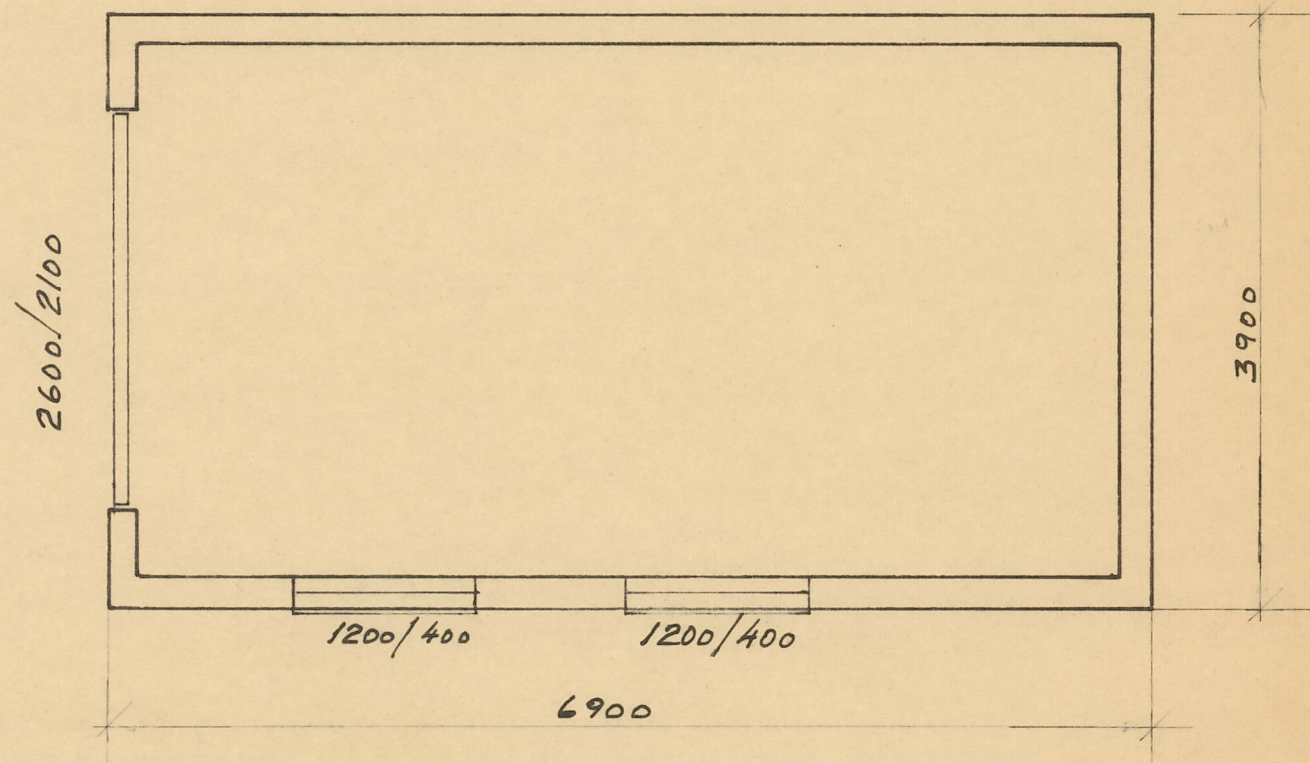
[Signature]
 bygningssjef



FASADE SØR



FASADE VEST



PLAN

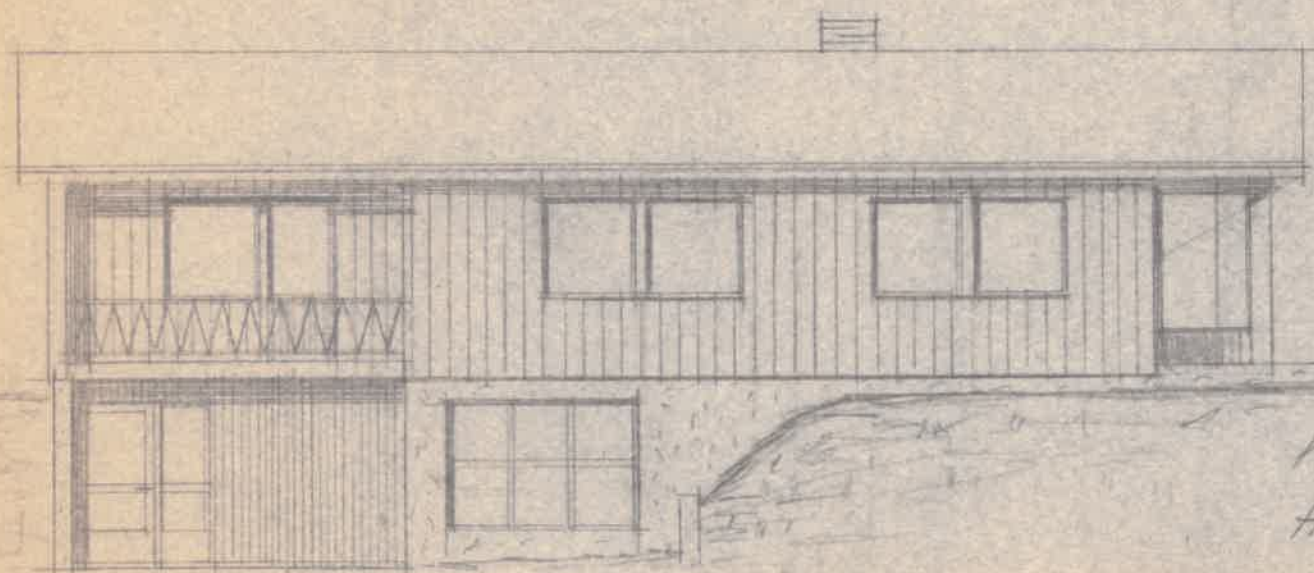
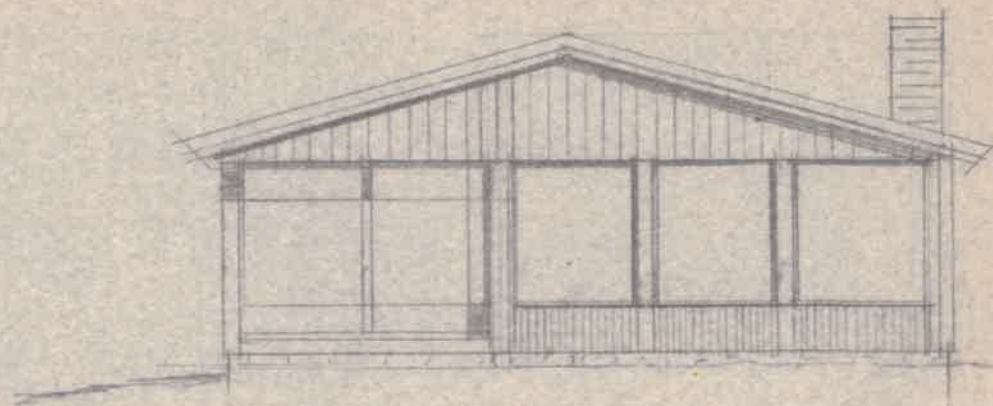
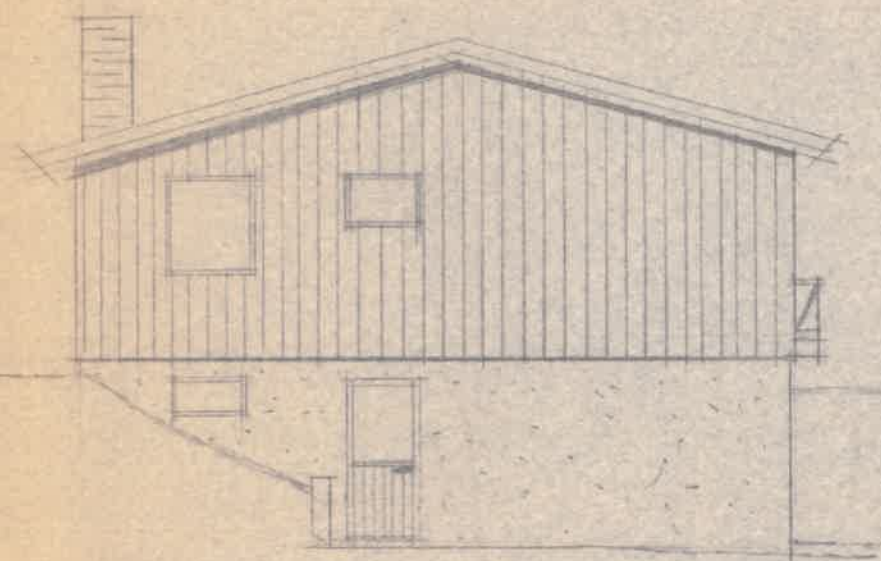
Harstad Bygningsråd
Sak 508 / 77 Dato 16/6 77
Jfr. utskrift av møtebok

Bygningssjef
[Signature]

TEKNISK ETAT
10. MAI 1977
ARKIV Nr. 503

KARL B JACOBSEN G.NR 54 BNR 132
STOKKEMYRVEIEN 29 B

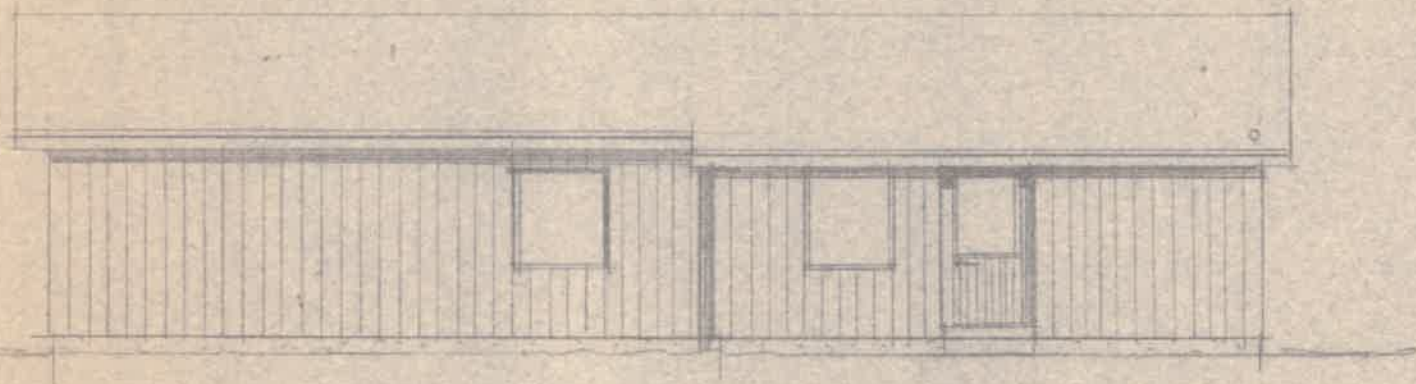
Dato 28/4-77	Konstr./Tegnet 1:50	Tracet	Målestokk 1:50	HARSTAD 28/4-77 S. SØRENSEN
Kontroll	Stand. kontroll	Godkjent		Erstatning for: Erstattet av:
GARASJE				2.179
Henvisning:		Beregning:		



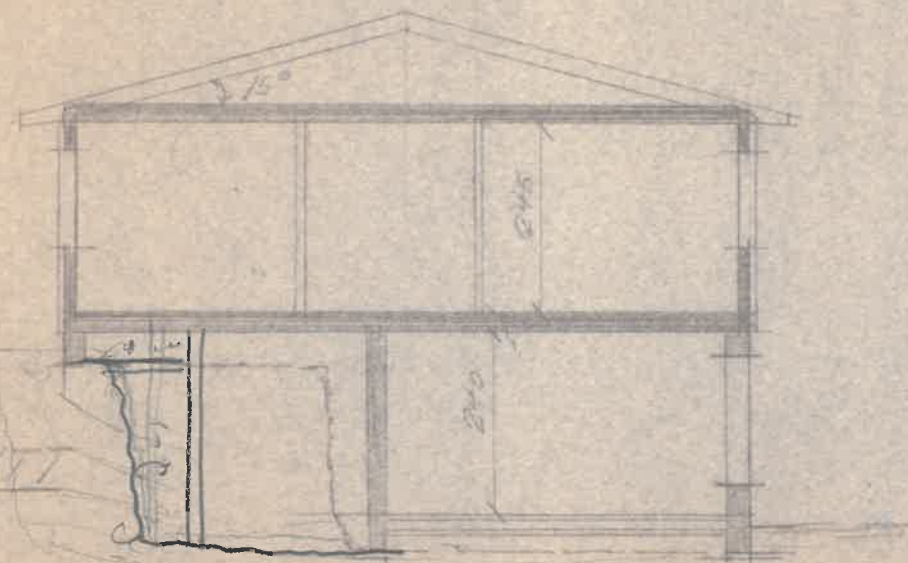
KARL B. JAKOBSEN
HUS PÅ ÅSBØ 1:100

FASADER

HARSTAD OKT.-72
O. Flakstad.

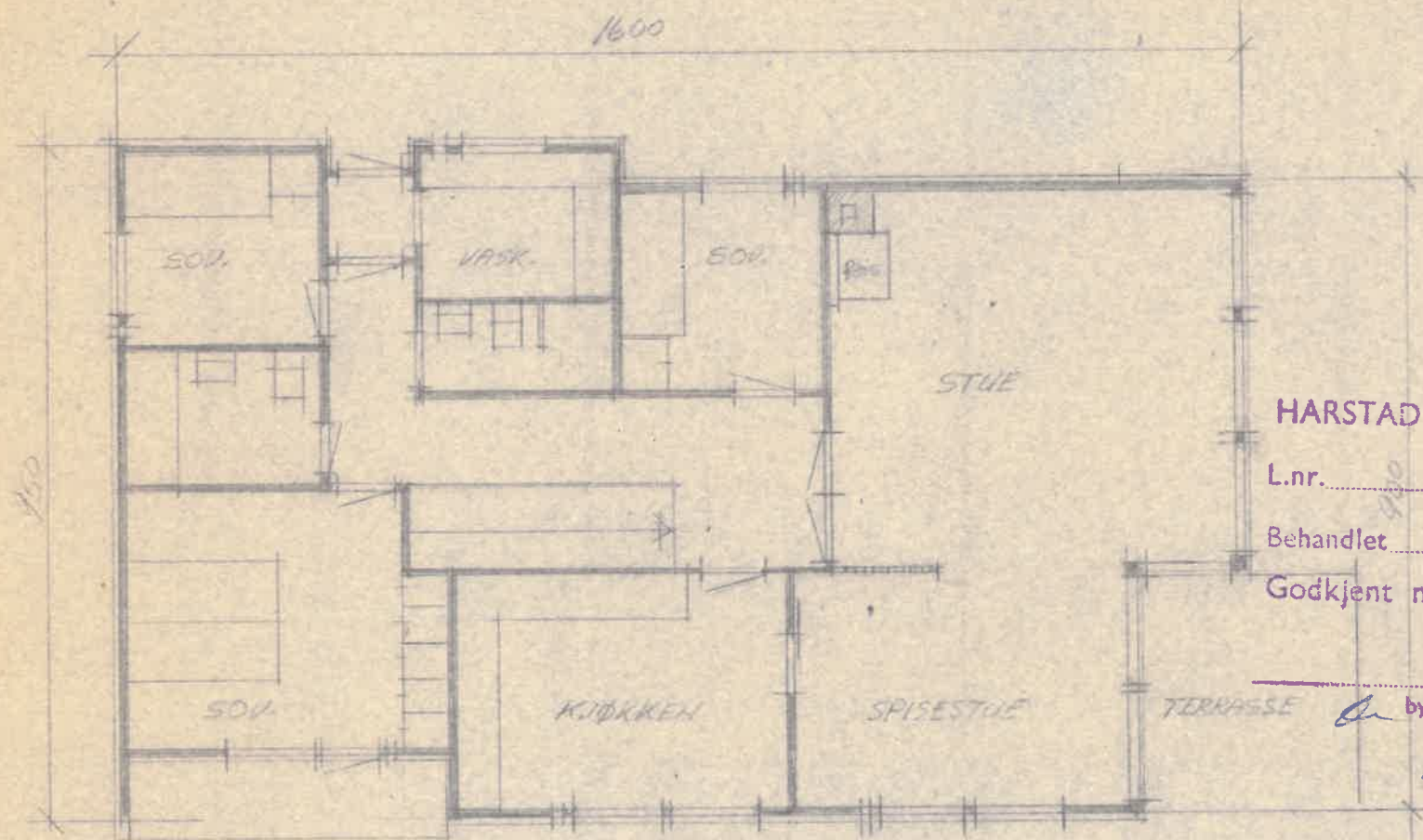


NORD



KARL B. JAKOBSEN
HUS PÅ ÅSBY M. 1:100

HARSTAD OKT. -72
O. Flakstad



HARSTAD BYGNINGSRAD

L.nr. 424/72

Behandlet 9. 11. 72

Godkjent m

bygningssjef

1 Nergaard

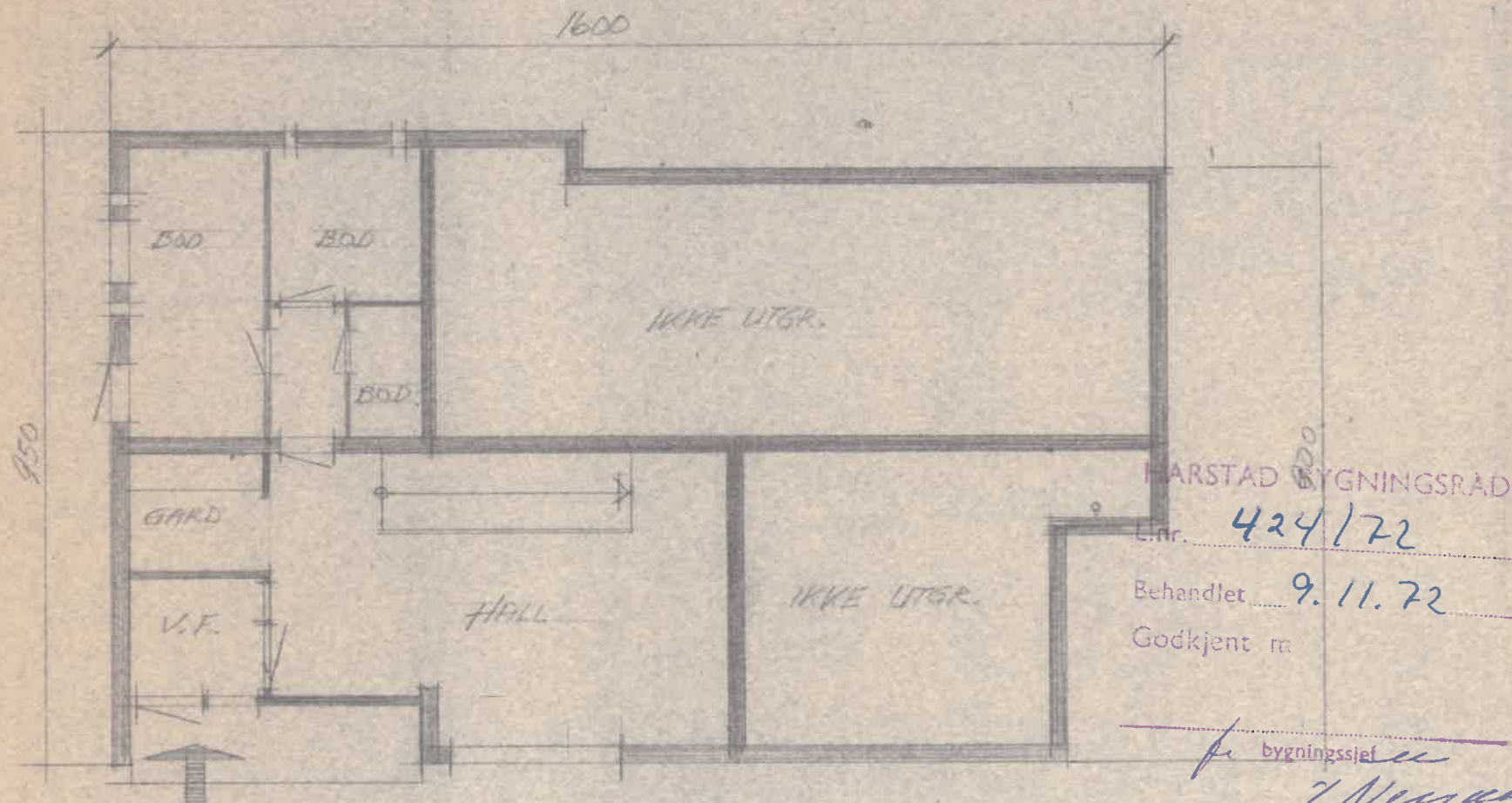
PLAN 1. ETG.

KARL B. JAKOBSEN

HUS PÅ ÅSBY M 1:100

HARSTAD OKT. 72.

O. Flakstad



KJELLERPLAN

KARL B. JAKOBSEN
HUS PÅ ÅSBY M 1:100

HARSTAD OKT. - 72.
O. Flakstad

2.05222 - 8.6.62

04052 16 NOV 60

D. 3

FOURTEEN THIRDS

00110 / 11.1.62

ARKEY Mr.

HAUSTAD 11-11-50

May 120/68

45

Innenfor det regulerede området skal bebyggelsen plasseres i forhold til gater og plasser som vist på planen.

52

Bekyggelsen innenfor det regulerte området er delt i

A. Murbebyggelse

B. Trebetbyggelse

C. Industribyggelse

11

Martelyggelse

KOMM. DER. TET

00507 27 JAN 62

T

De bygninger som på planen er vist med rød farve skal

De bygninger som på planen er vist med rød farve skal konstrueres i betong. De bygninger som på planen er vist med grøn farve skal bygges opp av mur eller betong med etasjeskillere av brannfast materiale.

§ 4

Bebyggelsen skal innredes til beboelse, forretninger og kontorer samt til offentlige formål slik som vist på planen. De tomter som på planen er vist bebygget med forretningsbygg skal bygges i den høyde som vist i planen. Bygningsrådet kan tillate innredning av leiligheter i byggene og forøvrig tillate lettere håndverksvirksomhet som etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for naboene.

55

1. Kvartalene og de frittliggende blokker skal oppføres med de dimensjoner som er vist i planen.
 2. Tallene på husene angir det maksimalt tillatte antall etasjer bygningene skal ha. Byggehøyden regnes fra gatens planerte nivå i midten av kjørebanen rett ut for høystliggende hushjørne, og må ikke overstige 4 m for enetasjes, 7 m for 2-etasjes, 10 m for 3-etasjes og 13 m for 4-etasjes bygg.
 3. Fra bestemmelsene i punkt 1. og 2 kan bygningsrådet med helserådets og brannstyrets samtykke tillate endringer innenfor rammen av bygningsloven, når det er tilrådelig for lysforholdene og bebyggelsens utseende mot gate og gårdsrom. Bygningsrådet skal hvor det gjør unntak fra planens byggedybder og etasjeantall sende underretning til vedk. departement om endringene. Dersom bygningsrådet tillater bygninger oppført i et lavere etasjeantall enn forutsatt i planen, og bygningen senere aktes oppført i full høyde, skal bygningens konstruksjoner dimensjoneres for full høyde. Det må sendes inn tegninger for hele det prosjekterte bygg.
 4. I tilfelle bygningen overstiger 3 etasjer skal den utstyres med heis. Bygningsrådet kan meddele unntak herfra.
- KIRKEDEPTET**

KIRKEDEPTET

ADM. OFF. AND.

B.

Trebebyggelse.

Doc 00000 b-2. 01

§ 6.

Artikelnr.

1. Bygningsrådet kan tillate at husene plasseres lenger inn på tomten en reguleringsplanen viser.
2. Hvor planen viser rekkehus eller kjedehus, kan bygningsrådet istedet tillate oppført frittliggende bygninger, når forskriftsmessige avstander til nabogrense oppnås.
3. Over to naboeiendommer kan oppføres ett dobbelthus uten brannavgift, når eiendommens samlede byggede areal ikke overstiger 150 kvm.

4. Vedtak og garasjer skal oppsettes med en grunnflate på inntil 22 kvadrat på hver tomt i boligstrøk utenfor marktvangsrelasjon. De skal fortrinnsvis bygges sammen med hovedbygget eller holdes sammen med dette på en vakker og hensiktsmessig måte. Hvor to naboer bygger sammen kan de bygge sammen i tomtgrensen. Garasjhøyden må ikke være over 2,20 over terrenng ved inngang. Takvinkel, taktekking og utv. materialer og farge skal stemmes sammen med hovedhuset.
- I marktvangsstrøk kan garasjer settes opp etter godkjenning av bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle. Det samme gjelder industristrøk.

§ 14

1. Ingen tomt kan bebygges før det foreligger godkjent tomtedeling for hele kvartalet, så frent bygningsrådet finner det nødvendig. Bygningsrådet kan forlange utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for hele kvartalet før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles.
2. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle 4 sider. Det skal være fasadepuss på branngavler som etter bygningsrådets skjønn blir stående synlig mer enn ett år.

§ 15

1. Bygningene skal fortrinnsvis ha sadeltak eller valmtak. Bygningsrådet kan påby felles takvinkel for bygninger til samme gate.
2. Det kan med bygningsrådets samtykke bygges helt til nabogrense uten branngavl og med lysåpninger i denne vegg, når det er enighet mellom naboene og det ved tinglyst erklæring sikres at avstanden mellom bygningene på de to eiendommer blir lik summen av de nødvendige avstander til nabogrense. Slik plassering av bygningene kan også bestemmes av bygningsrådet.

§ 16

For offentlige bygninger angitt i planen gjelder ikke bestemmelsen om etasjetall og bygningsdybder når bygningene føres opp av mur eller betong.

§ 17

Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggeanmeldelser ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme bygningsflukt får en harmonisk utforming.

§ 18

Fargen på hus og gjerder skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 19

Bygningsrådet skal så langt det er gjørlig ta skritt for å bevare verdifulle trær på de områder som legges ut til bebyggelse, slik at en kan unngå uvettig hogging av trær som kan bidra til å forskjønne bebyggelsen.

§ 20

Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter til anvendelse.

§ 21

De unntak bygningsrådet kan meddele fra ovennevnte vedtekter, må ikke bevirke at det samlede golvareal av beboelse for hvert kvartal eller boliggruppe blir mindre enn forutsatt i planen.

§ 22

Etter vedtektenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved prikkede DEPTER servitutter å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.

Bebyggelsen skal være villamessig i inntil 2 fulle etasjer, garasjer eller fløybygninger i en etasje. På flatt terreng må gesimshøyden for 2-etasjes hus ikke overstige 7 m og mønehøyde ikke overstige 9 m, for enetasjes hus må gesimshøyden ikke overstige 4 m. Høyden til gesims og til utvendig treveggs høyeste punkt måles fra grunnens planerte nivå etter bygningsrådets bestemmelse. ~~Med 500 cm fra terreng til underkant av vegg i senking~~

§ 8

Bygningsrådet kan tillate avvikelser fra den viste tomtedeling når det skjer i harmoni med bebyggelsen og planene forøvrig.

§ 9

Butikker, lager, mindre verksteder m.v. kan innredes hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for de som bor omkring. Likeledes kan tillates oppført bensinstasjoner hvor det etter bygningsrådets skjønn ~~er behov for det~~ ikke medfører trafikkmessige ulemper.

C.

Industriareal

§ 10

Innenfor det areal som på planen er vist med lilla farge kan oppføres bygninger for industri, fortrinnsvis lettere industri. Innenfor disse områder kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, med grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form.

§ 11

Anleggens art og karakter samt utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bebyggelsen må ikke få en karakter som skjønner strøket som helhet. Således må tomtene ikke nyttes som opplagringsplass for masse gods i det fri, eller bebygges slik at det ved røk, støy eller uestetisk eksteriør virker skjemmende.

§ 12

Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet, som skal godkjenne såvel gjerdenes plassering, høyde, konstruksjon og farge. Hvor industriareal støter mot isolasjonsområde settes gjerdet i grensen mellom industritomt og isolasjonsbelte. Sammenhengende gjerder bør ha ensartet høyde, konstruksjon og farge. Isolasjonsbelte kan mot gate bare inngjerdes med lave parkgjerder.

D.

Fellesbestemmelser.

§ 13

1. Forhager, mellomrom mellom frittstående blokker, gårdsrom osv. må gis tiltalende utforming og behandling. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet felles plan for disse områder som viser uthus, garasjer, beplantning, tørkeplasser, plass for søppelkasser c.l.
2. Forhager og grøntanlegg kan bare innhegnes med bygningsrådets samtykke og anmeldelse. Slikt samtykke må også innhentes for anbringelse av delegjerder i tomtegrenser.
3. I tilfelle gjerde oppsettes i strøk med åpen villamessig bebyggelse skal gjerde være vanlig trestakitt ikke over 70 cm høgt. For rekkehusbebyggelse skal gjerde i tilfelle være flettsverksgjerde med vinkeljern i overkant. Gjerder mellom de enkelte parseller kan sløyfes.

KIRKEDEPTET

ADM. OG KONT. AVD.

3-88600 - 7-88



Harstad kommune
Attraktiv hele livet

Kommuneplanens arealdel 2020-2030

Planbestemmelser

Vedtatt: 3.september 2020
Kommunestyret sak 2020/148



Dokumenter i Harstad kommunes arealplan

1 INNLEDNING

AREALDELENS FORMÅL

Formålet med kommuneplanens arealdel er å utvikle en helhetlig plan for den overordnede forvaltning av areal- og naturressursene i kommunen. Dette innebærer en samordning av statlig, fylkeskommunal og kommunal virksomhet som grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser i et bærekraftig og langsiktig perspektiv.

Planen består av følgende dokumenter:

Plankart

Planbestemmelser

Planbeskrivelse

Harstad, juni 2020





Innhold

1	INNLEDNING	1
2	BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER.....	5
2.1	Kommuneplanens forhold til pbl 1-8.	5
2.2	Natur og miljø.....	6
2.3	Universell utforming Jf. pbl § 1-1 femte ledd.....	6
2.4	Kvikkleire. Jf. PBL § 4-3	6
2.5	Forurensa grunn/sjøbunn Jf. PBL § 4-3	7
2.6	Energi.....	7
2.7	Rekkefølgebestemmelser Utbyggingsrekkefølge Jf. pbl 12-7. nr. 10	7
2.8	Estetikk	7
2.9	Havnivåstigning	8
2.10	Flom i vassdrag	8
2.11	Ras og skred.....	9
2.12	Stien langs sjøen.....	9
2.13	Parkeringsbestemmelser	9
2.14	Lekeplassbestemmelser for Harstad kommune.....	11
2.14.1	Generelt.....	11
2.14.2	Lekearealer	11



2.14.3	Utomhusplan	11
2.14.4	Særskilte krav til alle bygningstyper med mer enn 3 boenheter og reguleringsplaner med mer enn 3 boenheter.	12
2.14.5	Helse, miljø og sikkerhet	12
2.14.6	Universell utforming.....	13
3	AREALFORMÅL	14
3.1	BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7 NR 1).....	14
3.1.1	Bebyggelse og anlegg 1001.....	14
3.1.2	Boligbebyggelse 1110	14
3.1.3	Fritidsbebyggelse 1120	15
3.1.4	Sentrumsformål 1130.....	16
3.1.5	Forretning 1150.....	17
3.1.6	Tjenesteyting 1160.....	17
3.1.7	Fritids- og turistformål 1170	18
3.1.8	Råstoffutvinning 1200.....	18
3.1.9	Næringsbebyggelse 1300.....	19
3.1.10	Idrettsanlegg 1400	20
3.1.11	Andre typer bebyggelse 1500.....	21
3.1.12	Grav og urnelund 1700	21
3.1.13	Kombinert bebyggelse og anleggsformål. 1800	22
3.2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	22
3.2.1	Havn 2040	22
3.3	Grønnstruktur.....	22
3.3.1	Naturområde 3020.....	22
3.3.2	Turdrag 3030	23
3.3.3	Frionråde 3040.....	23
3.3.4	Park 3050.....	23
3.4	Forsvaret 4001	23
3.5	Landbruks, natur, friluftsområder og reindrift, LNFR.....	24
3.5.1	LNFR-AREAL, landbruks-, natur-, Friluftsmål og reindrift. 5100	24
3.5.2	LNFR-AREAL, SPREDT BOLIG 5210	24
3.5.3	LNFR-AREAL, SPREDT FRITIDSBEBYGGELSE 5220	25
3.6	Bruk og vern av sjø og vassdrag	26
3.6.1	Bruk og vern av sjø og vassdrag 6001.....	26



3.6.2	Ferdsel	6100	26
3.6.3	Småbåthavn	6230	26
3.6.4	Drikkevann	6500	27
3.6.5	Naturområde vann	6600	28
3.6.6	Friluftsområde	6700	28
3.6.7	Kombinerte formål sjø og vassdrag	6800	28
3.7	Hensynssone a		29
3.7.1	KP-SIKRINGSSONE		29
3.7.2	KP-STØYSONE		30
3.7.3	KP-FARESONE		32
3.8	Hensynsone c		34
3.8.1	KP-ANGITTHENSYN		34
3.9	Hensynsone d		36
3.9.1	KP-BÅNDLEGGING		36
3.10	Hensynsone f		37
3.10.1	KP-DETALJERING		37
4	UTBYGGINGSAVTALER		37



2 BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Rettsvirkning

Bestemmelser

1. Plankart med bestemmelser har rettsvirkning etter pbl §§ 11-8, 11-9, 11-10 og 11-11.
2. Dersom det er motstrid mellom kommuneplan og andre gjeldende arealplaner skal ny plan gå foran eldre plan, jfr. pbl § 1-5, annet ledd.
3. Jord- og skogbruksloven skal gjelde uavkortet inntil det foreligger vedtatt detaljregulering for området.
4. Alle tiltak skal klareres med kulturvernmyndighetene før de iverksettes, jf. lov om kulturminner av 1978 §§ 8 og 9.

Retningslinjer

- a) Ny arealdel overstyrer, men opphever ikke formelt, eldre reguleringsplaner. Ny arealdel til kommuneplan setter til side rettsvirkningene av eldre reguleringsplan så langt det er motstrid mellom planene. Hvor langt en ev. motstrid rekker, må bero på en tolking av planene.
- b) Kommuneplanens bestemmelser skal gjelde fullt ut der eldre reguleringsplaner har manglende bestemmelser.
- c) Kommuneplanens arealdel er ikke avklart ihht. kulturminneloven.
- d) Ved søknadspliktige tiltak på bebyggelse oppført før 1945 skal endringsplaner sendes til Troms fylkeskommune, kulturetaten for vurdering.

2.1 Kommuneplanens forhold til pbl 1-8.

Bestemmelser

1. Det er et generelt byggeforbud langs sjø, jf. PBL § 1-8.
2. I LNFR-spreddt og i alle byggeområder, er byggegrensen differensiert og vises i plankartet.
3. For alle andre områder som ikke har angitt særskilt byggegrense, gjelder 100-metersregelen mot sjø.
4. For vassdrag gjelder generell byggegrense på 30 meter. For de mest utsatte vassdragene er det i plankartet, satt på hensynssone flom på 50 meter. Tiltak innenfor disse områdene, må vurderes og dokumenteres særskilt.
5. Unntak fra bestemmelsen i PBL § 1-8 for avsatte naustområder:
 - a. Naust er uthus for oppbevaring av båt, utstyr for båt og fiskeredskaper, og skal ikke være for varig opphold for mennesker.
 - b. Naustets utforming skal være i samsvar med følgende:
 - c. Saltak.
 - d. Maks 4 meter mønehøyde.
 - e. Vindu på maksimalt en side.
 - f. Vindu tillates ikke på side mot sjø.
 - g. Max grunnflate på 30 m².

Retningslinjer

- a) Pbl § 1-8 gjelder i hele kommunen, med mindre det er satt egne byggegrenser i plankartet. Strandlinjen skal måles fra kystkontur i plankartet.
- b) Ved etablering av skoler, barnehager og boligområder må det sikres et fokus på atkomst til fjæra.
- c) Bestemmelsen i punkt 2.1 nr. 5 gir mulighet til å bygge naust i strandsonen i LNFR uten særskilt dispensasjon der slike områder er avsatt i plankartet.



2.2 Natur og miljø

Bestemmelser

Retningslinjer

- a) Et naturlig vegetasjonsbelte langs vassdrag skal opprettholdes.
- b) Ved saksbehandling av tiltak i områder og i friområder/friluftsområder skal det dokumenteres hvordan grønnstrukturen blir ivaretatt.
- c) Kvaliteter i grøntområder kan være vassdrag, utsiktspunkter, vegetasjon, biologisk mangfold, kulturminner m.m.
- d) Tiltak i friområder skal være tilgjengelig for allmennheten og ikke redusere områdets kvalitet eller brukbarhet for alle.
- e) "Grønne korridorer" skal ha vegetasjon som skjerm mot bebyggelsen rundt.
- f) Ivaretagelse av kyst- og kulturlandskapets verdi skal tillegges vekt i saksbehandling av reguleringsplaner, dispensasjonssaker og søknader om tiltak.

2.3 Universell utforming Jf. pbl § 1-1 femte ledd.

Bestemmelser

1. Universell utforming jf. teknisk forskrift skal legges til grunn for planlegging, byggesaksbehandling og opparbeiding av bygg og anlegg (inkludert atkomst og uteområder).
2. Det skal foreligge dokumentasjon/redegjørelse i planbeskrivelse for hvordan hensynet til universell utforming er ivaretatt i forbindelse med alle planforslag, uavhengig av plantype.
3. Det skal i reguleringsplaners bestemmelser redegjøres for hvordan universell utforming jf. teknisk forskrift, er ivaretatt.
4. Det skal i byggesøknad redegjøres for hvordan dette kravet er ivaretatt.

Retningslinjer

I tilfeller der kravene i teknisk forskrift ikke lar seg gjennomføre, skal neste beste løsning brukes.

2.4 Kvikkleire. Jf. PBL § 4-3

Bestemmelser

1. I områder under marin grense der kvikkleirefaren ikke er utredet, må det ved utarbeidelse av reguleringsplaner og for søknadspliktige tiltak gjennomføres en geoteknisk vurdering av kvikkleireskredfaren.
2. Dersom det i vurdering kan sannsynliggjøre forekomst av kvikkleire i planområdet, skal områdestabiliteten dokumenteres. Eventuelle risikoreduserende tiltak må beskrives og virkningen av dem dokumenteres.

Retningslinjer

- a) Ved tiltak hvor marine avsetninger blir berørt, skal geoteknisk vurdering gjøres. Vurderingen skal utføres av fagkyndige.
- b) Det skal i reguleringsplan dokumenteres ved geoteknisk utredning, at byggegrunnen er trygg.



2.5 Forurensa grunn/sjøbunn Jf. PBL § 4-3

Bestemmelser

Forurensende masser tillates ikke flyttet uten særskilt tillatelse til deponering eller dumping. Før tillatelse gis skal alle relevante lovverk vurderes og berørte statlige/Fylkeskommunale instanser gi sin tillatelse.

Retningslinjer

Ved utbygging skal grunnen undersøkes mht. forurensning der grunnen er påvist/mistenkes forurenset. Grunnforhold skal i disse tilfellene dokumenteres.

2.6 Energi

Bestemmelser

Innenfor sitt virkeområde gjelder "Forskrift om tilknytningsplikt for fjernvarmeanlegg i Harstad kommune" fullt ut. FOR-2009-10-29-1352

Retningslinjer

2.7 Rekkefølgebestemmelser Utbyggingsrekkefølge Jf. pbl 12-7. nr. 10

Bestemmelser

1. For områder avsatt til utbyggingsformål skal utbygging innenfor vedkommende områder ikke finne sted før regulerte gang- og sykkelveger, fortau, busstopp/busslomme er etablert.
2. Rekkefølgebestemmelser i reguleringsplan og byggesak skal sikre at lekeplasser i henhold til bestemmelsene er opparbeidet før boligbygg tas i bruk. Jf. pbl § 11-9 nr. 4.

Retningslinjer

- a) «Temakart for plan for sammenhengende sykkelveger» skal legges til grunn for planlegging i utbyggingsområder.
- b) I nye utbyggingsområder skal det opparbeides sammenhengende gang- og sykkelveg eller fortau langs samleveger, eventuelt gang- og sykkelveg som egen trasé.
- c) »Harstad, trygg og tilgjengelig» Handlingsplan for skadeforebygging og sikkerhet vedtatt 22.6.2011 skal gjelde for all planlegging.

2.8 Estetikk

Bestemmelser

Kommunen skal ved sin behandling av byggetillatelser og/eller reguleringsplaner påse at områder og bebyggelse får en god estetisk utforming og tar hensyn til eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur, terreng, vegetasjon og tilgrensende bebyggelse når det gjelder plassering, form, utnyttelsesgrad, volum, takform, møneretning, material- og fargevalg.

Retningslinjer



2.9 Havnivåstigning

Bestemmelser

For å ivareta en framtidig stormflo må det rettes et særskilt fokus på tiltak under kote 5.

1. For reguleringsplaner og tiltak etter pbl § 1-6 som berører for areal under kote 5 meter (NN1954) skal det dokumenteres hvordan tilfredsstillende, langsiktige flomhensyn (stormflo) er ivaretatt i planlegging og utforming.
2. Alle konstruksjoner, tekniske installasjoner og infrastruktur under nivået for 200 års stormflo (kote 3,1 meter over NN1954) skal bygges slik at de tåler tidvis oversvømmelse med sjøvann.
3. Av hensyn til planlegging av avløp må en ta utgangspunkt i at det skal være tilstrekkelig fall fra sluk og ut til påkoblingspunkt. Drift og utbyggingstjenesten krever at fallet må være 90 cm. Fall for å ivareta hendelsen bør det ikke anlegges sluk under kote 4.
4. Bygg med sluk under kote 4,0 (NN1954) skal sikres mot tilbakeslag. Dette kan gjøres ved tilbakeslagsventiler eller eget pumpeanlegg. Pumpeanlegg og/eller tilbakeslagsventil skal eies og driftes privat.

Retningslinjer

2.10 Flom i vassdrag

Bestemmelser

For å ivareta framtidig store nedbørsmengder, jordskred, flomskred med påfølgende endring av bekkeløp, må det rettes et særskilt fokus på tiltak langs vassdrag.

Kommunen bør systematisk innarbeide overvannstiltak som infiltrasjon, fordrøyning og trygg avledning av overvann ved utforming av planstrategier, planprogram, arealplaner, reguleringsplaner og bebyggelsesplaner etter plan- og bygningsloven.

1. Som hovedregel tillates ikke etablering av tiltak iht. pbl § 1-6 nærmere enn 30 fra vassdrag.
2. For reguleringsplaner og tiltak etter pbl § 1.6 som likevel berører areal nærmere enn 30 meter fra vassdrag, skal det dokumenteres hvordan tilfredsstillende, langsiktige flomhensyn er ivaretatt i planlegging og utforming.
3. Ved areal- og byggesaksbehandling i tettbygde strøk skal det redegjøres for håndtering av overvann.
4. Åpne strekninger for elver, bekker, vann og dammer skal opprettholdes.
5. Ved regulering og søknad om tiltak i tettbygde strøk skal det, i tillegg til leke- og oppholdsarealer, sikres tilstrekkelig areal for lokal overvannsdisponering og infiltrasjon i grunnen.
6. Overvann skal ikke ledes inn i avløpssystemet.

Retningslinjer

For å hensynta de mest utsatte vassdragene er det på plankartet, satt på hensynsone på 50 meter.



2.11 Ras og skred

Bestemmelser

1. Gjelder alle tiltak.
2. For områder som ligger i skredfarlig område skal det alltid utredes for skredfare før det gis tillatelse til tiltak.
3. Utredning skal utføres av fagkyndige og skal være vedlagt søknad om tiltak og planleveranse.

Retningslinjer

- a) Skredfare kan sjekkes på nettinnsynsløsningen; [NVE-Atlas](#)
- b) Sjekk under kategori «**Naturfare**» og med kriterier:
 - I. «**Snøskred og steinsprang (NGI)** aktsomhetsområde» og
 - II. «**Jord- og flomskred** aktsomhetsområde»
- c) Fareområdene er angitt på plankartet i alle byggeområder og LNF-spredd, bolig, næring og fritidsbebyggelse.

2.12 Stien langs sjøen

Bestemmelser

1. *Stien langs sjøen* er vist på plankartet som fremtidig gangveg. Denne er ikke juridisk bindende.
2. Alle reguleringsplaner, dispensasjoner og andre nye tiltak som berører traseen for Stien langs sjøen, **skal legge til rette for** gjennomføring av *Stien langs sjøen* innenfor aktuell eiendom/planområde.

Retningslinjer

Plankartet viser ikke eksakt linje for stien, og den er ikke juridisk bindende.

2.13 Parkeringsbestemmelser

Bestemmelser

Parkeringstabell med parkeringskrav	Beregningsgrunnlag	Sykkel	bil
Bolig	pr.boenhet	3	1,5
Blokkbebyggelse	pr.boenhet	3	1
Fritidsbebyggelse	Pr.boenhet		1
Virksomhet:		+-	
Forretning, handel, kjøpesenter	1000 m ² BRA	9	8-10
Kontor	1000 m ² BRA	10	5-12
Industri / verksted	1000 m ² BRA	3	5-8
Lager / Engros	1000 m ² BRA	3	3-6
Restaurant / pub / kafé	1000 m ² BRA	5	3-6
Hotell/herberge	10 gjesterom	3	4-8
Småbåthavn	10 båtplasser	2	2-3
Sykehjem / sykehus	10 senger	1,5	3-8
Barnehage / barnepark	10 barn	1,5	3-5
Skoler, (grunn- og videregående)	10 årsverk	45	4-8
Idrettsanlegg	10 tribuneplasser	3	1-4
Forsamlingslokale (kino/teater/kirke spill-lokaler)	10 sitteplasser	3	3-6

1. Krav til parkering for bolig, boligblokk og all sykkelparkering er minimumskrav.
2. For bil: Der krav er oppgitt som et intervall mellom to tall, er laveste tall



minimum og høyeste tall maksimum for antall plasser. Andre tall i tabellen er maksimumskrav til antall parkeringsplasser.

3. Ved beregning av antall plasser skal det alltid rundes av oppover til nærmeste hele plass.
4. Krav til sykkelparkering kommer i tillegg til krav om bilparkering. Parkering for andre motorkjøretøy regnes for å være dekket innenfor areal avsatt til bilparkering.
5. HC-parkering: Av antall beregnede bilplasser skal min. 5 % være utformet og reservert for bevegelseshemmede.
6. Plassene skal avsettes med best mulig plassering/kortest mulig avstand til hovedatkomst, og både parkeringsplass og adkomst utformes i henhold til prinsippene om universell utforming.
7. For boliger slår kravet inn for bygninger med krav om heis.
8. Ladestasjon el-bil: Alle parkeringsanlegg med 10 biloppstillingsplasser eller mer, skal utstyres med lademulighet for el-bil ved minst 10 % av plassene, minimum 2 plasser.
9. Parkering for fritidsbebyggelse skal etableres med tilgang til/fra offentlig veg, eller ved tinglys avtale om adkomst og parkering på privat eiendom.

Retningslinjer

- a) **Generelt:** Innenfor planområdet settes krav for hvor mange parkeringsplasser som skal etableres i tilknytning til bebyggelsen, avhengig av dens formål. For sykkel angis minimumskrav for samme bebyggelse. BRA beregnes etter *Grad av utnytting se link: (dibk)*
- b) **Parkeringsplasser skal utformes** og dimensjoneres iht. vegvesenets vegnormaler. Areal for varelevering og renovasjon kommer i tillegg.
- c) **Tabellen er ikke utfyllende** i forhold til virksomhet. Dersom det føres opp bygg som ikke kan inngå i noen av kategoriene over, skal parkeringsdekningen vurderes konkret fra sak til sak. Sammenlignbare virksomheter brukes som utgangspunkt der det er naturlig.
- d) **Sykkelparkering:** Det skal legges til rette for offentlig og privat sykkelparkering. Parkeringsplassene for sykkel skal ligge så tett opp til inngangene som mulig. Syklene skal kunne låses til en fast innretning, og minst halvparten av syklene skal kunne plasseres under tak. Krav til antall oppstillingsplasser for sykkel skal tilfredsstilles på egen tomt, eller på fellesareal. Nødvendig areal for oppstilling av sykkel skal avsettes og dokumenteres i utomhusplan, eventuelt situasjonsplan i rammesøknad.
 - I. I og ved knutepunkt, bydelssentre, fortettingsområder og der det ellers ligger til rette for det, må det påregnes at det stilles større krav til antall sykkelparkeringsplasser enn minimumskravene som kommer frem av tabellen over.
 - II. Sykkelparkering skal ikke inngå som en del av påkrevd lekeareal ved inngang.
- e) **Frikjøpsordning:** Iht. plan- og bygningsloven § 28-7 kan kommunen samtykke i at det i stedet for parkeringsplasser på egen grunn eller på felles areal blir innbetalt et beløp for bygging av offentlige parkeringsanlegg. Frikjøpsordningen gjelder kun parkeringsplasser for bil. Ordningen gjelder ikke for el-bil og handicap-parkering. For hver manglende bilparkeringsplass skal det innbetales et beløp etter gjeldende satser vedtatt i eget regulativ. Der det i tabellen er angitt intervall skal minimumskravet legges til grunn for beregning av frikjøp.
- f) Tiltakshaver som ønsker å benytte seg av denne ordningen **må levere erklæring** om at planens bestemmelser om frikjøp aksepteres.



Erklæringen skal være vilkår for godkjenning av byggeplaner. Det skal ikke gis rammetillatelse før innbetaling til kommunalt fond er foretatt.

- g) **Innbetalte beløp** kan bare benyttes til opparbeiding av offentlige parkeringsanlegg Jf. pbl § 28-7, tredje ledd.

2.14 Lekeplassbestemmelser for Harstad kommune.

2.14.1 Generelt

Bestemmelser
- Bestemmelsene gjelder for utarbeidelse av reguleringsplaner, og ved søknad om byggetillatelse/ bruksendring der det planlegges oppføring av boligbebyggelse. - Det skal i reguleringsplan beskrives i bestemmelser og plankart hvordan kommuneplanens bestemmelser skal oppfylles.
Retningslinjer

2.14.2 Lekearealer.

Bestemmelser
- I reguleringsplaner, dispensasjoner og ved søknad om byggetillatelse/ bruksendring for boliger skal det gjøres rede for plassering av de anlegg som nevnes i pbl. § 28-7 (<i>Den ubebygde del av tomta. Fellesareal</i>). - Dersom behovet for slike anlegg er dekket på tilstøtende areal, må dette dokumenteres. Lekeplassene må vises i sammenheng med kjøreveier, gangveier og friareal. Jf. pbl § 11-9 nr 5.
Retningslinjer
- Lekeplassene ved inngang skal etableres på bakkenivå. Lekeplass skal være tilstrekkelig sikret mot fall eller andre farer (også vinterstid). - Lekeplass skal ikke brukes til parkering eller snø-opplag.

2.14.3 Utomhusplan

Bestemmelser
- Utomhusplan skal følge som bilag til reguleringsplan, og søknad om byggetillatelse/ bruksendring for større bygg. - Utomhusplanen skal utarbeides i målestokk 1:200, og vise utforming av lekeplasser, friområder og møteplasser. I utomhusplan inngår detaljplan for lekeplasser og uterom. - Detaljert utforming og innhold skal beskrives i detaljert reguleringsplan.
Retningslinjer
- Analyse og planer for felles lekearealer må utarbeides samtidig med annen planlegging. Se Veileder for planlegging av uteareal og plassering av byggverk. - Dimensjonering, innhold og funksjon fastsatt i denne planbestemmelse (jf. avsnitt 5 i Rikspolitiske retningslinjer) skal styrke barn og unges interesser i planleggingen, jf. Miljødept. rundskriv T2-08 og forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr (FOR-1996-07-19-703).



2.14.4 Særskilte krav til alle bygningstyper med mer enn 3 boenheter og reguleringsplaner med mer enn 3 boenheter.

Bestemmelser

Boligene skal ha tilgang til følgende lekeplasser:

1. Strøkslekeplass:
 Aldersgruppe: For større barn fra 10 år og oppover.
 Størrelse: Minst 3000 m².
 Avstand: Maks 500 meter fra bolig.
2. Nærlekeplass:
 Aldersgruppe: 5 – 13 år.
 Størrelse: Minst 1000 m².
 Avstand: Maks 150 meter fra bolig.
3. Felles strøks- og nærlekeplass:
 I boligområder med mindre enn 150 boenheter, kan det være aktuelt å slå sammen funksjoner for strøks- og nærlekeplass.
 Størrelse: Minst 2500 m².
 Avstand: Maks 150 meter fra bolig.
4. Lekeplass ved inngang:
 Aldersgruppe: 2 – 6 år. Adkomst til lekeplass skal ikke være i konflikt med biltrafikk.
 Størrelse: Minst 150 m².
 Avstand: Maks 50 meter fra bolig.

Retningslinjer

For reguleringsplaner under 25 boenheter: Størrelseskravet for lekeplass ved inngang kan justeres forholdsmessig ut fra antall boenheter, dog ikke under 30 m².

2.14.5 Helse, miljø og sikkerhet

Bestemmelser

1. Lekeplassene skal være skjermet mot forurensing, støy, støv, trafikk og annen helsefare. Det skal dokumenteres/beskrives hvordan dette kravet blir oppfylt, evt. hvordan avbøtende tiltak må utføres.
2. Arealene som inngår i beregningen skal være skjermet mot støy over grenseverdiene ihht retningslinjer fra Miljøverndepartementet (gul sone for støy jf. T-1442/12).
3. Planbestemmelsene må beskrive at lekearealer på områder som er følsom for luftforurensning må vurderes i henhold til kapittel 5 i retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520.
4. Minst 50 % av arealet skal være solbelyst kl. 15:00 ved vår og høstjevndøgn. Solanalysen skal gjøres med maksimal bebyggelse som planforslaget hjemler, og skal gjelde både volum og ct-høyde.

Retningslinjer

Se gode veiledere her;
 Tiltaksveileder lokal luftkvalitet. Miljødirektoratet rapport 48/2013

Utredning av lokal luftkvalitet i arealplanleggingen. Interne råd for bruk av T-1520. Statens Vegvesen 2013.



2.14.6 Universell utforming

Bestemmelser

1. Lekeplass og adkomst til denne, skal være universelt utformet.
2. Lekeplass skal videre være tilrettelagt for opphold for voksne i form av tilstrekkelig benker og bord. Jf. pbl § 11-9 nr 5.

Retningslinjer

Generelle krav til lekeplasser:

- a) Lekeplassene skal inneholde funksjoner og mulighet for aktiviteter tilpasset den aldersgruppe barn den er tiltenkt.
Det skal konkret vises til de arealene som skal tas med i beregningen av uteoppholdsareal. Disse arealene skal være egnet til formålet, ha gode lysforhold, og ev. opparbeides med tanke på formålet.
Eksempelvis skal striper på få meters bredde, spesielt mot bilveg og mot N/NØ ikke tas med i arealberegningene.
- b) Atkomst til lekeplassene skal være trafikksikker for den aldersgruppa barn som lekeplassen er laget for. Avstand til lekeplass skal måles fra inngangsparti, og langs den trasé som barna må bruke til å komme inn på lekeplass.
- c) Krav til funksjoner for ulike lekeplasser:
Viktige momenter ved tilrettelegging for lek for ulike aldersgrupper:
 - i. 0-5/6 år: Trenger fysiske utfordringer og kreative utfordringer innenfor trygge rammer (balansering, akrobatikk, klatring, løping, sandkasse). Barn i denne aldersgruppen kan ikke tolke trafikk.
 - ii. 6-10 år: Større barn, er sterkere, trenger mer plass.(ballspill, sykling, sikre skoleveger, naturområder, byggelek, aking og ski).
 - iii. Over 10 år: Kraftig lek og utfoldelse (basket, sykling, rullebrett, rulleskøyter, naturområder, harde flater viktige, byggelek, ballspill)
 - iv. Ungdom 12-16/18 år: Likt med forrige gruppe, men har mer behov for uformelle treffsteder og muligheter til organisering og samhandling (treffsteder, naturområder, bord/benk, klatring, ballspill).
 - v. Ved oppstart av planarbeid i nye områder, skal areal egnet til lekeareal avsettes først, for å sikre at arealene egner seg til lek og opphold. Lekearealet bør legges i tilknytning til grøntområder eller grønne korridorer.
 - vi. Områdene skal være tilrettelagt for variert lek for barn i forskjellige aldersgrupper og skal kunne brukes både sommer og vinter.
 - vii. Lekeplassen skal kunne fungere som en møteplass for barn og ungdom med ulik alder. Det er en fordel om deler av arealet innbyr til egen kreativitet i forbindelse med lek, og det bør være rom for at barn selv kan påvirke miljøet.



3 AREALFORMÅL

3.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7 NR 1)

3.1.1 Bebyggelse og anlegg

1001

		Nåværende	Fremtidig
BA1	Halsebø		F
BA2	Sørvik	N	
BA3	Melvikhalvøya (tidl. bolig)		F
BA4	Åsegarden (tidl. forsvaret)		F
BA4a	Rødmyra – Sæterelva (tidl. forsvaret)		F
BA5	Kilbotn	N	
BA6	Ruggevik – Bergseng (B1)	N	
BA7	Merkurvegen	N	
BA8	Aun indre (Naust)		F
BA9	Aun Ytre (Naust)		F
BA10	Kjøtta		F
BA11	Sandsøy	N	
BA12	Vestnes	N	
BA13	Flatøy	N	
Bestemmelser			
1. Før områdene bebygges/tas i bruk, skal det utarbeides detaljreguleringsplan. 2. Unntatt fra krav om detaljreguleringsplan, gjelder to områder på Aun (område BA8 og BA9) som er avsatt til kun naustbebyggelse som oppføres iht. kravene i pkt. 2.1 nr. 5. Skal dette fravikes må det utarbeides detaljert reguleringsplan. 3. For BA10 på Kjøtta gjelder et særskilt krav om at strandsonen ivaretas i detaljplan. I strandsonen skal fri ferdsel ivaretas. Ny aktivitet skal i utgangspunktet skje i eksisterende bygninger			
Retningslinjer			

3.1.2 Boligbebyggelse

1110

		Nåværende	Fremtidig
B1	Årbogen, Sandtorg	N	
B2	Haukebø	N	
B3	Halsebø/Brokvik	N	
B4	Sørvik	N	
B5	Bjørnhaugen	N	
B6	Skallen - Kilbotn	N	
B7	Jota - Kilbotn	N	
B8	Kilabukta	N	
B9	Kilamyra-Kleivåsen	N	
B10	Vollaelva-Breivika,	N	
B11	Tangsvika – Kvalvika Blokk	N	
B12	Tangsvika – Kvalvika	N	
B13	Øvre Medkila (B4)	N	
B14	Øvre Kanebogen (B3)	N	
B15	Finnevika	N	
B16	Kanebogstranda, v Harder	N	
B17	Dalsletta	N	



B18	Blåbærhaugen - Bjørnebåsen	N	
B19	Åsegarden	N	
B20	Samaåsen - Haganvatnet	N	
B21	Hagan	N	
B22	Altevågen - Ringberget	N	
B23	Elveneshaugen	N	
B24	Høgda - Svartåsen	N	
B25	Stornes	N	
B26	Kasfjord øst-nord	N	
B27	Torvhågen - Lundenes	N	
B28	Linberget - Varmedal	N	
B29	Alvestad	N	
B30	Grøtavær	N	
B31	Høtta	N	
B32	Fenes øvre	N	
B33	Moan, Nergården	N	
B34	Nergårdshavn	N	
B35	Stuhågen, Leirvågen	N	
B36	Oppdal, Sørvika		F
B37	Hytteveien Åkervika	N	
B38	Fauskevåg		F
Bestemmelser			
1. Før områdene bebygges/tas i bruk, skal det utarbeides detaljreguleringsplan. 2. Planbestemmelsene må beskrive at områder der det planlegges bebyggelse som er følsom for luftforurensning må vurderes i henhold til kapittel 5 i retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520.			
Retningslinjer			

3.1.3 Fritidsbebyggelse

1120

		Nåværende	Fremtidig
BFR1	Kummelhaugen 1	N	
BFR2	Bjørnvika Hyttefelt	N	
BFR3	Gressholman Risnakken	N	
BFR4	Gressholman Oksebåsen	N	
BFR5	Gressholman Valhaugen	N	
BFR6	Gressholman Bøkkerthågen	N	
BFR7	Steinsåsvatnet	N	
BFR8	Skjærstad sør	N	
BFR9	Skjærstad nord	N	
BFR12	Ramnberget - Bjørnå	N	
BFR13	Dalsvika sør	N	
BFR14	Dalsvika nord	N	
BFR15	Dale øvre 1	N	
BFR16	Dale øvre 2	N	
BFR17	Landkonhella, Alvestad	N	
BFR18	Grøtavær	N	
BFR19	Grøtavær	N	
BFR20	Grøtavær	N	
BFR21	Grøtavær	N	
BFR22	Grøtavær	N	



BFR23	Grøtavær	N	
BFR24	Grøtavær	N	
BFR25	Grøtavær	N	
BFR26	Grøtavær	N	
BFR27	Grøtavær	N	
BFR28	Grøtavær	N	
BFR29	Jagerneset	N	
BFR31	Dypingen	N	
BFR32	Horsevika 1 Grytøya	N	
BFR33	Horsevika 2 Grytøya	N	
BFR34	Horsevika 3 Grytøya	N	
BFR35	Horsevika 4 Grytøya	N	
BFR36	Horsevika 5 Grytøya	N	
BFR37	Gammelhavn, Nergårdshavn	N	
BFR38	Slettevika, Sundsvoll	N	
BFR39	Neshågan, Sundsvoll	N	
BFR40	Trettevollen – Tømmerhågen, Leirvåg	N	
Bestemmelser			
1. Før områdene bebygges/tas i bruk, skal det utarbeides detaljreguleringsplan. 2. Før det gjøres tiltak etter pbl § 20-1, skal det foreligge vedtatt detaljert reguleringsplan.			
Retningslinjer			

3.1.4 Sentrumsformål

1130

Nåværende Fremtidig

BS1	Sørvik bydelssenter	N	
BS2	Bergseng bydelssenter	N	
BS3	Lundenes bydelssenter	N	
BS4	Kanebogen Handelspark (Bydelssenter)	N	
BS5	Seljestad Handelspark (Avlastningssenter)		F
Bestemmelser			
1. Før områdene bebygges/tas i bruk, skal det utarbeides detaljreguleringsplan eller områdeplan. 2. Områdene BS1-BS3 er og skal videreutvikles som bydelssentra, og fortetting skal prioriteres. 3. BS4 defineres som bydelssenter. Regional plan for handel og service i Troms skal gjelde ved søknad om tiltak og utarbeiding av arealplaner. 4. I BS5 er arealene avsatt til sentrumsformål i tråd med konklusjonen i handelsanalyse fra 2020. Arealene skal avlaste sentrum. Det tillattes enkeltetableringer av detaljhandel ut over begrensing i gjeldende reguleringsplan når hver enkeltetablering (forretning) er over 1500 m ² BRA.			
Retningslinjer			
Områdene bør ha fokus på fortetting av blandet sentrumsbebyggelse. Det skal tilrettelegges for god dekning av kollektiv transport til og fra områdene.			



3.1.5 Forretning**1150**

BF1	Fauskevåg	N	
BF2	Sørvik	N	
BF3	Kila	N	
BF4	Kjøpmannstien - Landsåsveien	N	
BF5	Grøtavær	N	
Bestemmelser			
1. Før områdene bebygges/tas i bruk, skal det utarbeides detaljreguleringsplan.			
Retningslinjer			

3.1.6 Tjenesteyting**1160**

BOP1	Sandtorgholmen	N	
BOP2	Gausvik skole	N	
BOP3	Fauskevåg skole/barnehage	N	
BOP4	Sørvik skole	N	
BOP5	Sørvik gamle skole	N	
BOP6	Kila skole	N	
BOP7	Breivika barnehage	N	
BOP8	Holte barnehage	N	
BOP9	Medkila skole	N	
BOP10	Baptistkirken	N	
BOP11	Barnehage	N	
BOP12	Kanebogdammen, barnehage	N	
BOP13	Helse og sosialsenter	N	
BOP14	Barnehage, Stangnes	N	
BOP15	Kanebogen skole	N	
BOP16	Off. bygning Statens Veivesen	N	
BOP17	NAF-kontrollstasjon, Stangnes	N	
BOP18	Stangnes Videregående skole	N	
BOP19	Barnehage	N	
BOP20	Brannstasjon	N	
BOP21	Barnehage	N	
BOP22	Kirke	N	
BOP23	Barnehage	N	
BOP24	Slottet sykehjem	N	
BOP25	Seljestad skole	N	
BOP26	Barnehage	N	
BOP27	Utsikten Barnehage	N	
BOP28	Adventistkirka, Seljestad	N	
BOP29	Heggen videregående skole	N	
BOP30	Helsehuset	N	
BOP31	Gullhaugen Barnehage	N	
BOP32	UNN Harstad	N	
BOP33	Bjørnebåsen barnehage	N	
BOP34	Harstad kirke	N	
BOP34a	Avlastningshjem	N	



BOP35	Bergseng skole	N	
BOP36	Institusjon, Bergseng bosenter	N	
BOP37	Barnehage, Bergseng	N	
BOP38	Barnehage, Bergseng	N	
BOP39	Barnehage	N	
BOP40	Hagebyen skole	N	
BOP41	Trondenes kirke	N	
BOP42	Hagan	N	
BOP43	Bergsodden sykehjem	N	
BOP44	Ervik skole/Ervik barnehage	N	
BOP45	Kasfjord skole	N	
BOP46	Rivermont	N	
BOP47	Grøtavær skole	N	
BOP48	Herberge Grøtavær	N	
BOP49	Sandsøy fort	N	
BOP50	Bygdetun Øvergården	N	
BOP51	Bjarkøy skole	N	
BOP52	Bjarkøy bo- og servicesenter	N	
BOP53	Bjarkøy kirke	N	
BOP54	Hall	N	
BOP55	Bjarkøy rådhus	N	
BOP56	Kiwi og HLK. Rødbergveien Gangsås		F
BOP56a	Sangerhuset, Steinveien		F
BOP57	Mellom barnehage og Rødbergveien		F
BOP58	Trondenes folkehøgskole	N	
BOP59	Aun grendehus	N	
BOP60	Sandsøy kirke	N	
BOP61	Lundenes kirke	N	
Bestemmelser			
1. Før nye områder bebygges/tas i bruk, skal det utarbeides detaljreguleringsplan.			
Retningslinjer			

3.1.7 Fritids- og turistformål**1170**

Nåværende Fremtidig

BFT1	Hålganeset, Bjørnvika, Stolvann Syd	N	
BFT2	Tennvassåsen	N	
BFT3	Sollia	N	
Bestemmelser			
1. Før områdene bebygges/tas i bruk, skal det utarbeides detaljreguleringsplan. 2. 1/5 del av hyttene skal være tilrettelagt for UU. 3. Alle uteområder og bygg for allmennheten skal utformes ihht universell utforming			
Retningslinjer			

3.1.8 Råstoffutvinning**1200**

Nåværende Fremtidig

BRU1	Blomjoten	N	
------	-----------	---	--



BRU2	Grønnbakken	N	
BRU3	Røssberg/Ervikeidet	N	
BRU4	Hermansteinbakken Kasfjord	N	
BRU5	Dale	N	
BRU6	Skruben	N	
BRU7	Skruben utvidelse		F
Bestemmelser			
Bestemmelser etter pbl 20-4, 2. ledd bokstav a.			
1. For arealer avsatt til råstoffområder skal det foreligge vedtatt reguleringsplan før det iverksettes tiltak eller arbeid som nevnt i pbl § 20-1. 2. Jord- og skogloven gjelder uavkortet inntil det foreligger vedtatt reguleringsplan. 3. Alle tiltak må avklares med kulturvernmyndighetene før de iverksettes, jf. Lov om kulturminner av 1978 §§ 8 og 9.			
Retningslinjer			
Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal støy- og støv, utredes, og soner avsettes i plankartet.			

3.1.9 Næringsbebyggelse

1300

3.1.9.1 Næringsområder med nærhet til sjø

		Nåværende	Fremtidig
BNS1	Rødskjær	N	
BNS1A	Melvikosen	N	
BNS2	Melvikosen. Ferdig regulert	N	
BNS3	Melvikøya	N	
BNS4	Jektvika Kilbotn	N	
BNS5	Kanebogen, Arnøyvegen, Storåkern	N	
BNS6	Stangnesparken	N	
BNS7	Mercurveien, Purkesletta - Kingsbaypynten	N	
BNS8	Harstadbotn, Russevika	N	
BNS9	Harstadbotn VGS	N	
BNS10	Samasjøen skipsverft	N	
BNS11	Samasjøen Esso sjø	N	
BNS11A	Samasjøen Esso land	N	
BNS11B	Akvastasjon Kasfjord	N	
BNS12	Auna - Lavollen	N	
BNS12	Snerneset Skjærstad	N	
BNS13	Innervika, Melkeneset	N	
BNS14	Grøtavær	N	
BNS15	Kjøtta		F
BNS16	Nergårdshamn	N	
BNS17	Gammelhamnklubben	N	
BNS18	Trettevollen, Leirvågen	N	
Bestemmelser			
1. Før områdene bebygges/tas i bruk, skal det utarbeides detaljreguleringsplan. 2. Områdene avsettes til havnerelaterte- og maritime næringsvirksomheter.			
Retningslinjer			
I disse områdene skal det legges særskilt til rette for, og prioritere etablering av næring som er avhengig av nærhet til kai og sjøarealer.			



3.1.9.2 Andre næringsområder

		Nåværende	Fremtidig
BNA1	Energiforsyningsanlegg Gausvik	N	
BNA2	Nordvika	N	
BNA3	Kilbotn Gamtoftveien	N	
BNA4	Kilamyra sør	N	
BNA5	Kilamyra nord	N	
BNA6	Breivika	N	
BNA7	Medkila	N	
BNA9	Teknoparken Stangnes	N	
BNA10	Gangsås Næringspark	N	
BNA12	Gangsås-Rødbergveien.	N	
BNA13	Inko m.m.	N	
BNA14	Tunneset	N	
BNA17	Blåbærhaugen Med.	N	
BNA18	Sama	N	
BNA19	Åsegarden	N	
Bestemmelser			
1. Før områdene bebygges/tas i bruk, skal det utarbeides detaljreguleringsplan.			
2. Område for generell næringsvirksomhet.			
Retningslinjer			

3.1.10 Idrettsanlegg

1400

		Nåværende	Fremtidig
BIA1	Fotballbane. Elvesletta, Sandtorg	N	
BIA2	Golfbane Halsebø		F
BIA3	Sørvik	N	
BIA4	Kilkam-anlegget	N	
BIA4	Breivika, Karvesletta	N	
BIA5	Bane Medkila	N	
BIA6	Hall. Medkila	N	
BIA7	Fríidrettsbane Stangnes	N	
BIA8	Skøytebane. Kanebogen	N	
BIA9	Bane Landsås	N	
BIA10	Skytebane Heggenkollen	N	
BIA11	Hoppbakke. Kveldteigen	N	
BIA12	Sykkelbane blåbærhaugen		F
BIA13	Bilbane. Åsegarden	N	
BIA14	Alpinbakke. Sollia	N	
BIA15	Golfbane Røkenes	N	
BIA16	Harstadhallene	N	
BIA17	Bane Sandsøy	N	
BIA18	Bane Bjarkøy	N	
Bestemmelser			
1. Før områdene bebygges/tas i bruk, skal det utarbeides detaljreguleringsplan.			
2. Det skal ved alle tiltak vurderes om reguleringsplan er nødvendig.			
Retningslinjer			



3.1.11 Andre typer bebyggelse**1500**

BAB1	Energianlegg Kilbotn.	N	
BAB2	Naustområde i Breivika	N	
BAB3	Naustområder i Holte	N	
BAB4	Holte	N	
BAB5	Naustområde Medkila	N	
BAB6	Naustområde Medkila	N	
BAB7	Naustområde Medkila	N	
BAB8	Naustområde Medkila	N	
BAB9	Naustområde Medkila	N	
BAB10	Ytterst i Nesseveien	N	
BAB11	Ved Kanebogkirka	N	
BAB12	Travbanen Langmoan	N	
BAB13	Fellesområde Bergsvågen	N	
BAB14	Naustområde Bergsodden	N	
BAB15	Naustområde Gamnes	N	
BAB16	Naustområde Stornes	N	
BAB17	Naustområde Stornes	N	
BAB18	Dale	N	
BAB19	Grøtavær	N	
BAB20	Grøtavær	N	
BAB21	Grøtavær	N	
BAB22	Grøtavær	N	
BAB23	Grøtavær	N	
BAB24	Grøtavær	N	
BAB25	Grøtavær	N	
BAB26	Grøtavær	N	
BAB27	Grøtavær	N	
BAB28	Grøtavær	N	
BAB30	Skytebane på Høtta	N	
BAB31	Sandsøy		F
BAB32	Nergårdshavn	N	

Bestemmelser

1. Før tiltak kan igangsettes innenfor områdene skal det foreligge vedtatt detaljert reguleringsplan.

Retningslinjer**3.1.12 Grav og urnelund****1700**

Nåværende Fremtidig

BGU1	Sørvik	N	
BGU2	Kanebogen	N	
BGU3	Sama - Bergseng	N	
BGU4	Trondenes	N	
BGU5	Grøtavær	N	
BGU6	Bjarkøy	N	
BGU7	Mengemursberget, Lundenes	N	
BGU8	Ervik, Elveneshaugen	N	
BGU9	Kasfjord, Fageråsen	N	
BGU10	Sandsøy, gamle og nye	N	
BGU11	Rødskjær	N	
BGU12	Elgsnes	N	



BGU13	Kjøtta	N	
BGU14	Meløyvær	N	
BGU15	Kaarbø, privat	N	
Bestemmelser			
I disse områdene er det ikke krav om detaljreguleringsplan			
Retningslinjer			

3.1.13 Kombinert bebyggelse og anleggsformål. 1800

		Nåværende	Fremtidig
BKB1	Gressholman	N	
BKB2	Coop Seljestad	N	
BKB3	Nathanielsen Seljestad, Gamle kirkeveg++	N	
BKB4	Vann & varme Storgata	N	
BKB5	Samasjøen	N	
BKB6	Bergsvågen	N	
BKB7	Grøtavær	N	
BKBN8	Grøtavær	N	
Bestemmelser			
1. Før områdene bebygges/tas i bruk, skal det utarbeides detaljreguleringsplan.			
Retningslinjer			

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.2.1 Havn

2040

		Nåværende	Fremtidig
SHA1	Kjøtta		F
SHA2	Dale	N	
SHA3	Alvestad (tidl. Fergeleie)	N	
SHA4	Nergårdshamn 1	N	
SHA5	Nergårdshamn 2	N	
SHA6	Nordsand, Sandsøy	N	
Bestemmelser			
1. Området skal forbeholdes havnerelatert virksomhet.			
Retningslinjer			

3.3 Grønnstruktur

3.3.1 Naturområde

3020

GN			
Bestemmelser			
1. Generelt forbud mot tiltak. 2. Dette er arealer som skal ligge uten inngrep og tiltak på eller i grunnen, eller i vegetasjon. Dette underformålet brukes for å ta hensyn til			



forekomster av utvalgte naturtyper som befinner seg i grønne områder i eller ved byer og tettsteder.
Retningslinjer

3.3.2 Turdrag**3030**

GTD			
Bestemmelser			
1. Generelt forbud mot tiltak. 2. Tiltak som er ment å tjene tilrettelegging for bruk av allmenheten tillates.			
Retningslinjer			
Tilrettelegging vil i hovedsak være planering og rydding av trasé.			

3.3.3 Friområde**3040**

GF			
Bestemmelser			
1. Generelt forbud mot tiltak. 2. Tiltak som er ment å tjene allmenheten, friluftsliv, barn, unge og funksjonshemmede kan vurderes tillatt, men må vurderes særskilt i hver enkelt sak. 3. Lekeapparater tillates.			
Retningslinjer			

3.3.4 Park**3050**

GP			
Bestemmelser			
1. Generelt forbud mot tiltak. 2. Tiltak som er ment å tjene allmenheten, friluftsliv, barn, unge og funksjonshemmede kan vurderes tillatt, men må vurderes særskilt i hver enkelt sak.			
Retningslinjer			
Parker er formelt samme formål som friområde, men vil som regel være mer opparbeidet enn friområde.			

3.4 Forsvaret**4001**

M1	Stangnes	N	
M2	Trondenes	N	
M3	Harstadbotn	N	
Bestemmelser felles for alle forsvarsformål			
Retningslinjer			



3.5 Landbruks, natur, friluftsområder og reindrift, LNFR

(PBL § 11-7 nr 5)

3.5.1 LNFR-AREAL, landbruks-, natur-, Friluftsformål og reindrift. 5100

Gjelder alle LNFR-områdene i hele kommunen
Bestemmelser
1. Jordloven og skogbruksloven skal gjelde uavkortet innenfor disse områdene. 2. I LNFR gjelder et generelt forbud mot tiltak. 3. Følgende tiltak kan gjøres uten at det strider mot arealformålet LNF i kommuneplanen: Tiltak som er nødvendig for gårdstilknyttet næring og gårdens driftsgrunnlag.
Retningslinjer

3.5.2 LNFR-AREAL, SPREDT BOLIG

5210

		Areal da	Antall	Status (Nåværende /Fremtidig)
LSB1	Fauskevåg	129	15	N
LSB2	Klatran	42	6	N
LSB3	Nordvik	16	3	N
LSB4	Kilbotn	183	10	N
LSB5	Ervik	79	6	N
LSB6	Auna	58	6	N
LSB7	Aun	94	10	N
LSB8	Grøtavær		5	N
LSB9	Alvestad		3	N
LSB10	Alvestad minimal utvidelse		1	F
LSB11	Dale		3	N
LSB12	Dale 1		3	N
LSB13	Øvergården, Bjarkøy		5	N
LSB14	Nergården, Bjarkøy		5	N
Bestemmelser				
1. Bestemmelser etter pbl § 11-11, nr, 5 og 6. 2. Jordloven og skogbruksloven skal gjelde uavkortet innenfor disse områdene. 3. Maksimalt antall boliger innen område vist i tabellen over, tillates oppført uten krav om reguleringsplan. 4. Det skal ikke fradeles fra eller bebygges på dyrket/dyrkbar Jord av god arealtilstand og arealkvalitet, eller som er viktige for landbruket. Som dyrka jord regnes arealklassene «fulldyrket», «overflatedyrket», «innmarksbeite» slik de er definert og vist i kartsystemet AR-5 fra Norsk institutt for Bioforskning (NIBIO). «Dyrkbar jord» følger definisjonen i kartsystemet «FKB Dyrkbar jord» fra NIBIO. (Merk: Dette samsvarer med samme definisjoner som benyttes i forbindelse med Jordlovens §9 og 12.) 5. Byggegrense mot bekker, vassdrag og sjø avklares med hensynsone og punkt: Flom i vassdrag. 6. Bebyggelsen skal ta særlig hensyn til landskapsprofiler og markerte landskapsdrag og turstier, herunder markerte høydedrag og sammenhengende vegetasjonsbelter.				



7. Alle tiltak må klareres med kulturvern-myndighetene før de iverksettes, jf. lov om kulturminner av 1978 §§ 8 og 9
8. Alle tiltak skal avklares med hensyn til skred, ras, og flom. Alle saker skal sendes på høring til berørt myndighet (NVE).
9. Plassering i terreng. Tomtene skal etableres med et sterkt fokus på å unngå byggverk som er forringer landskapsverdier og strider helhetlig arealutnyttelse i hele arealformålet LNF-spredd.
10. Ved etablering av avløp skal «føre-var-prinsippet» legges til grunn for valg av rensestrategi/løsning.

Retningslinjer

- a) Ressursvennlig og lokal behandling av avløp bør utredes som alternativ til tradisjonell vannkrevende løsning (vannklosett/septiktank) og tilkobling til avløpsnett.
- b) Eksisterende vegetasjon og terreng skal skånes mest mulig både i forhold til egenverdi og i forhold til klimavern.

3.5.3 LNFR-AREAL, SPREDT FRITIDSBEBYGGELSE**5220**

	Område	Areal da	Antall	Status (Nåværende/ Fremtidig)
LSF1	Haukebøvatnet	100	3	N
LSF2	Dalsdalen	238	15	N
LSF3	Grøtavær 15 områder		5	N
LSF4	Kjøtta	8	5	F
LSF5	Horsevika, Bjarkøy	22	5	N
LSF6	Helløya vest	55	5	F
LSF7	Helløya øst	31	4	F
LFS8	Krøttøya	150	4	F

Bestemmelser

1. Bestemmelser etter pbl § 11-11, nr. 5 og 6.
2. Jordloven og skogbruksloven skal gjelde uavkortet innenfor disse områdene.
3. Maksimalt antall boliger innen område vist i tabellen over, tillates oppført uten krav om reguleringsplan.
4. Det skal ikke fradeles fra, eller bebygges på dyrka/dyrkbar Jord av god arealtilstand og arealkvalitet, eller som er viktige for landbruket. Som dyrka jord regnes arealklassene «fylldyrket», «overflatedyrket», «innmarksbeite» slik de er definert og vist i kartsystemet AR-5 fra Norsk institutt for Bioforskning (NIBIO). «Dyrkbar jord» følger definisjonen i kartsystemet «FKB Dyrkbar jord» fra NIBIO. (Dette samsvarer med samme definisjoner som benyttes i forbindelse med Jordlovens §9 og 12.)
5. Byggegrense mot bekker, vassdrag og sjø avklares med hensynsone og punkt: Flom i vassdrag.
6. Bebyggelsen skal ta særlig hensyn til landskapsprofiler og markerte landskapsdrag og turstier, herunder markerte høydedrag og sammenhengende vegetasjonsbelter.
7. Alle tiltak må klareres med kulturvern-myndighetene før de iverksettes, jf. lov om kulturminner av 1978 §§ 8 og 9
8. Alle tiltak skal avklares med hensyn til skred, ras, og flom. Alle saker skal sendes på høring til berørt myndighet (NVE).
9. Plassering i terreng. Tomtene skal etableres med et sterkt fokus på å unngå byggverk som er forringer landskapsverdier og strider helhetlig arealutnyttelse i hele arealformålet LNF-spredd.
10. Det settes en øvre grense på tomtestørrelse på 1 dekar.



11. Det settes en øvre grense på bygningsmassen på BRA 100 m².
12. Materialbruk skal tilpasses eksisterende/opprinnelig bygningsmasse i området.
13. Ved etablering av avløp skal «føre-var-prinsippet» legges til grunn for valg av rensestrategi/løsning.

Retningslinjer

- a) Bebyggelsen skal ta særlig hensyn til landskapsprofiler og markerte landskapsdrag og turstier, herunder markerte høydedrag og sammenhengende vegetasjonsbelter. Eksisterende vegetasjon og terreng skal skånes mest mulig både i forhold til egenverdi og i forhold til klimavern.
- b) Eksisterende vegetasjon og terreng skal skånes mest mulig både i forhold til egenverdi og i forhold til klimavern.
- c) Ressursvennlig og lokal behandling av avløp bør utredes som alternativ til tradisjonell vannkrevende løsning (vannklosett/septiktank) og tilkobling til avløpsnett.

3.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag

3.6.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag

6001

V	Alle vann og innsjøer i kommunen	N	
Bestemmelser			
1. For disse arealene gjelder et generelt byggeforbud. 2. Flytebrygger/steinbrygger tillates ikke.			
Retningslinjer			

3.6.2 Ferdsel

6100

		Nåværende	Fremtidig
VFE1	Melvika	N	
VFE2	Stangnes	N	
VFE3	Bergsodden	N	
VFE4	Stornes	N	
VFE5	Grøtavær	N	
Bestemmelser			
1. I områder avsatt til ferdsel er tiltak som hindrer ferdsel ikke tillatt. Dette er likevel ikke til hinder for utlegging av sjøledning for vann, avløp, strøm og telenett mv. 2. Det kan gjennom reguleringsplan, foretas formålsrelatert utbygging.			
Retningslinjer			
Formålsrelatert utbygging kan være molo, flytebrygger, kai og utdypinger.			

3.6.3 Småbåthavn

6230

		Nåværende	Fremtidig
VS1	Sandtorgholmen	N	
VS2	Haukebøstranda	N	
VS3	Kilbotn	N	
VS4	Ruggevika	N	



VS5	Breivika	N	
VS6	Kanebogen	N	
VS7	Stangnes	N	
VS	Stangnes 1	N	
VS8	Harstadbotn	N	
VS9	Bergsvågen	N	
VS10	Grøtavær	N	
VS11	Grøtavær 1	N	
VS12	Kjøtta		F
VS13	Horsevika, Grytøy	N	
VS14	Helløya		F
Bestemmelser			
1. Etablering eller utvidelse av småbåthavn, der det totale antallet båtplasser blir mere enn 10 båt, utløser plankrav. Tiltak i forbindelse med reguleringsplanen skal i utstrekning holde seg innenfor formålet, både over, på og under vann, og skal omfatte adkomst fra offentlig veg og parkering. 2. Det skal i reguleringsplan tilrettelegges for disponible båtplasser for gjester. 3. Bryggeanlegg og bølgebrytere skal utformes og plasseres slik at tilstrekkelig vanngjennomstrømning sikres for å opprettholde vannkvaliteten. 4. Det skal tilrettelegges for kildesortering av avfall, miljøfarlig avfall skal tas hånd om og levers til godkjent avfallsmottak, etter gjeldende regelverk. 5. Båthavner med servicebrygge/slipp eller andre områder for båtpuss og opplag skal være utstyrt med oljeutskiller og oppsamlingsanordning med fast dekke for avvirket materiale fra vedlikehold av båter jfr. Pbl. 11-11 nr. 3. 6. Alle tiltak skal dokumentere at ulykkesforebyggende tiltak skal gjøres; Det skal være et sterkt fokus på drukningsforebyggende tiltak.			
Retningslinjer			

3.6.4 Drikkevann

6500

		Nåværende	Fremtidig
VD1	Sandtorg vannverk, Årbogvannet	N	
VD2	Harstad vannverk, Storvann Nord	N	
VD3	Bjarkøy vannverk, Akkarnes	N	
VD4	Storhaugen Vannverk, Nattmålskaret	N	
VD5	Storvann Syd, reservekilde	N	
VD6	Fenes-Sandsøy vannverk, Skipsdalsvannet	N	
VD7	Grøtavær vannverk, elv Bjørndalen	N	
VD8	Lundenes-Kjøtta vannverk, Bjørneråelva	N	
VD9	Austnes vannverk, Grunnvannsbrønn	N	
VD10	Kilbotn vannverk, Privat	N	
VD11	Nordvik vannverk, privat	N	
VD12	Gausvik vannverk, grunnvannsbrønn, privat	N	
Bestemmelser			
1. I området er det forbud mot alle typer tiltak. 2. Unntak fra dette er tiltak som har tilknytning til etablering og sikring drikkevannsforsyning.			
Retningslinjer			



3.6.5 Naturområde vann**6600**

VN1	Kanebogholman		
Bestemmelser			
I området er det forbud mot alle typer tiltak.			
Retningslinjer			

3.6.6 Friluftsområde**6700**

		Nåværende	Fremtidig
VFR1	Storvann syd	N	
VFR2	Oksebåsen	N	
VFR3	Gressholman vest	N	
VFR4	Gressholman øst	N	
VFR5	Kilbotn	N	
VFR6	Kilahamna	N	
VFR7	Ruggevika	N	
VFR8	Breivika - Medkila	N	
VFR9	Medkila	N	
VFR10	Medkila osen	N	
VFR11	Kanebogen	N	
VFR12	Steinbergneset - Stangnes	N	
VFR13	Vika Stangnes	N	
VFR14	Trondenens, Hagebyen	N	
VFR15	Bergsvågen	N	
VFR16	Horsevika, Grytøya	N	
VFR17	Sandsøya	N	
VFR18	Nergårdshavn, Statlig sikra	N	
Bestemmelser			
1. I områder avsatt til friluftsliv tillates ingen tiltak og inngrep som kan forringe områdets eksisterende tilstand og verdi.			
2. Flytebrygger tillates ikke.			
Retningslinjer			

3.6.7 Kombinerte formål sjø og vassdrag**6800**

		Nåværende	Fremtidig
VKA1	Kanebogen	N	
VKA2	Stangnes	N	
VKA3	Mercur - Harstadbotn	N	
Bestemmelser			
Retningslinjer			



HENSYNSONER

3.7 Hensynssone a.

Sikrings-, støy- og faresoner med angivelse av fareårsak eller miljørisiko.

Det kan gis bestemmelser som forbyr eller setter vilkår for tiltak og/eller virksomheter, jf. § 1-6, innenfor sonen.

3.7.1 KP-SIKRINGSSONE

	Nedslagsfelt drikkevann Sandtorg Vannverk, Storvann Syd - reservekilde, Forravatnet – Reserve, Kilbotn Vannverk, Storvann Nord Vannverk Nordvik Vannverk, Storhaugen Vannverk, Kasfjord Vannverk Lundenes og Kjøtta Vannverk, Grøtavær Vannverk	110-1	
--	---	--------------	--

	Område for grunnvannsforsyning Haukebø, Gausvik, Klatran	120-1	
Bestemmelser, Felles for hensynssone 110 Og 120			
Forbud mot tiltak			
1. Innenfor hensynssonen er det forbud mot tiltak som kan forurense drikkevann. 2. Etablering av ny aktivitet eller fysiske tiltak som kan medføre fare for forurensning av vannkilden tillates ikke. Det samme gjelder for utvidelse av eksisterende tiltak eller aktivitet som kan medføre forurensningsfare. 3. Alle planer om tiltak i hensynssonen, skal forelegges vannverkseier til uttalelse.			
Retningslinjer			
a) Drikkevannsforskriften med veiledning gir utfyllende bestemmelser om sikring av drikkevannskilder b) Den enkelte vannverkseier gir utfyllende informasjon om bestemmelser om bruken av vannkilden, inkludert nedslagsfeltet			

	Andre sikringssoner Svært viktige rørgater for drikkevann som er markert i plankartet.	190-1	
Bestemmelser			
1. I disse områdene tillates ikke tiltak som hindrer graving i forbindelse med vannledning. 2. Sikringssone for hovedvannledninger 3. Det tillates ikke faste installasjoner, terrengendringer eller planting av trær innenfor hensynssone for hovedvannledninger, med mindre dette godkjennes av ledningseier. Byggegrense 5 meter på hver side av rørgaten. 4. Sikringssone for vanntunneler 5. Det skal ikke forekomme boring, sprengning, eller større anleggsarbeid innenfor sikringssonen uten at det foreligger tillatelse fra vannverket. Det tillates ikke aktiviteter som kan medføre fare for forurensning av grunn eller grunnvann i sonen.			
Retningslinjer			



3.7.2 KP-STØYSONE

Rød sone støy iht. T-1442

H210:1

Gul sone støy iht. T-1442

H220:1

Bestemmelser til sone for støy:**1. Generelt**

Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016) legges til grunn for all planlegging og byggesaksbehandling i kommunen.

2. Støygrenser

Ved planlegging av ny virksomhet eller ny støyfølsom bebyggelse (boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager) skal støygrenser overholdes (tab. 3, T-1442/2016): Alle tall oppgitt i dB, innfallende lydtryknivå.

Støykilde	Støynivå på ute- oppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsom bruksformål	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 – 07	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål, dag og kveld, kl 7 - 23	Støynivå på ute- oppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål , lørdager	Støynivå på ute- oppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål, søn- /helligdag
Vei	L_{den} 55 dB	L_{5AF} 70 dB	-		
Bane	L_{den} 58 dB	L_{5AF} 75 dB	-		
Flyplass	L_{den} 52 dB	L_{5AS} 80 dB	-		
Industri med helkontinuerlig drift	Uten impulslyd: L_{den} 55 dB Med impulslyd: L_{den} 50 dB	L_{night} 45 dB L_{AFmax} 60 dB			
Øvrig industri,	Uten impulslyd: L_{den} 55 dB og $L_{evening}$ 50 dB Med impulslyd: L_{den} 50 dB og $L_{evening}$ 45 dB	L_{night} 45 dB L_{AFmax} 60 dB	-	Uten impulslyd: L_{den} 50 dB Med impulslyd: L_{den} 45 dB	Uten impulslyd: L_{den} 45 dB Med impulslyd: L_{den} 40 dB
Havner og terminaler	Uten impulslyd: L_{den} 55 dB Med impulslyd: L_{den} 50 dB	L_{night} 45 dB, L_{AFmax} 60 dB			
Motorsport	L_{den} 45 dB	Aktivitet bør ikke foregå	L_{5AF} 60 dB		
Skytebaner	L_{den} 35 dB	Aktivitet bør ikke foregå.	L_{AFmax} 65 dB		
Vindturbiner	L_{den} 45 dB	-	-		
Nærmiljøanlegg	L_{AFmax} 60 dB				

3. Krav til bebyggelse og planer

Hensynssoner for støy er inndelt i gul og rød sone som det knyttes bestemmelser til. I områder med støykilder hvor støysonekart ikke foreligger (f.eks. støy fra havne og næringsvirksomhet) vurderes støybelastningen ifølge veilederen T-1442.

Forbudssone (= rød sone) H210; 1

Det tillates ikke ny støyfølsom bebyggelse i rød sone.

Vurderings/tiltakssone (= gul sone) H220; 1

Den gule sonen er en vurderingssone der støyfølsom bebyggelse kan oppføres, dersom en støyfaglig utredning viser at avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold jfr. tabellen i pkt.2.

4. Støyfaglig utredning på område- og detaljplannivå

En støyfaglig utredning skal dokumentere at støyverdier i tabellen i pkt.2 tilfredsstilles jfr. kravene pkt. 3.2.3 i veilederen M-128/2014. Ved oppstart av regulering skal det foreligge en prinsippavklaring av hvordan støyskjerming skal oppnås. Synlige støytiltak skal være tilpasset omgivelsene og bebyggelsen. Valget skal drøftes mht. estetikk.

5. Planlegging eller utvidelse av støyende virksomhet
Ved planlegging av ny støyende virksomhet eller utvidelse av slik virksomhet skal støyverdiene jf. tabell pkt.2 oppfylles. Tiltakshaver skal utarbeide støysonekart, samt foreslå avbøtende tiltak som vil skjerme eller redusere støy. Støykart kreves også dersom et nytt tiltak eller en utvidelse av et eksisterende tiltak vil øke trafikkforekomsten i så stor grad at støynivået heves med 2 dB eller mer.
6. Flerkildeproblematikk
I et område hvor flere støykilder overlapper hverandre (f.eks. overlapp av vegstøy, havnestøy, m.fl.) skal det i utgangspunkt benyttes 3 dB strengere grenseverdier for ekvivalentnivå enn angitt i tabell pkt.2. Kommunen kan vurdere om det i visse tilfeller kan avvikes fra dette kravet.
7. Krav til planbestemmelser mht. støy
Planbestemmelser og utomhusplan skal inneholde juridisk bindende krav til støynivå ved fasade og uteoppholdsareal, rekkefølge for utbygging mht. støy og avbøtende tiltak angitt med lengde, høyde og materialvalg.
8. Støygrenser for bygg- og anleggsvirksomhet
Kapittel 4 (T-1442/2016) om begrensning av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet gjøres juridisk bindende. Bygg- og anleggsvirksomhet skal i utgangspunkt ikke gi støy som overskrider støygrensene i tabell 4, kap. 4 (T-1442/2016). Ved støyende drift om natten skal retningslinjens kap. 4.2.1 gjelde.
Dersom støybelastningen vil overskride anbefalte støygrenser jfr. tabell 4 med mer enn 5 dB i mer enn 2 uker, skal det holdes samordningsmøte med beboerne i god tid før anleggsstart. Her skal det informeres om prosjektet og om eventuelle kompenserende tiltak.
9. Varsling av berørte parter
Berørte parter skal varsles om støy i naboskapet etter rådene i kapittel 4.4 (T-1442/2016). Varsling gjelder også for beboere som har flyttet inn i allerede ferdigstilte boliger. Varsling gjelder spesielt i byggeområder med betydelig innslag av impulsstøy fra spunting og slag.

Retningslinjer:

- a) Støyfølsom bebyggelse er definert i T-1442/2016 kapittel 6.
Hensynssoner (pkt.3):
Veileder M-128/2014 kapittel 9 angir metoder for vurdering av støybelastning.
- b) **Forbudssone (=rød sone):**
Oppføring av nye boenheter tillates ikke.
- c) **Avviksbestemmelser i gul sone:**
Interesseovervekt må være svært gunstige, andre miljøfaktorer (beliggenhet, etc.), som kompenserer for støyforholdene. Generelt: ved avvik fra tabellen i pkt. 2 må eier av støykilden gjøres oppmerksom på pågående planprosess.
Definisjon: Stille side = lavere støyverdier enn nedre grense for gul sone
- d) **Støyfaglig utredning på område- og detaljplannivå (pkt.4):**
En støyfaglig utredning består av to deler:
Den første delen omfatter en støyfaglig vurdering ved begynnelsen av planarbeidet, som fastslår egnethet av areal til det planlagte formålet og viser hva som er teknisk mulig og hvilke plangrep som er nødvendig for å tilfredsstille



kravene til støy. Flere plasseringsmuligheter av bygg og uteoppholdsareal vurderes og støyberegnes. Avbøtende tiltak som støyskjermer skal ikke svekke byggeområdets kvalitet.

Den andre delen i en støyfaglig utredning skal vise at det valgte planforslaget innfrir støykravene jfr. tabellen i pkt. 2. Selv om det finnes en støyfaglig utredning på et overordnet nivå, kan avvik fra planen eller forskjellen mellom detaljeringsnivåene utløse krav om en ny støyfaglig utredning.

Felles krav for alle støyfaglige utredninger er at bygg og uteoppholdsareal vises med beregnete støynivå.

e) Planlegging eller utvidelse av støyende virksomhet (pkt.5):

Virkninger som den nye støyende virksomheten eller utvidelsen av slik virksomhet påfører influensområdet sitt, skal vurderes.

f) Flerkildeproblematikk (pkt.6):

Det betyr at det må trekkes 3 dB fra de nedre grenseverdiene for gul sone, f.eks. for flystøy 52 dB – 3 dB = 49 dB. Deretter beregnes en samlet støyverdi. I stedet for å benytte skjematisk 3 dB korreksjon, kan visse forhold tale for å senke korreksjonsverdi en (se M-128/2014 pkt. 3.5.5).

g) Krav til planbestemmelser mht. støy (pkt.7):

Rekkefølgebestemmelser skal gi hjemmel for utforming av utbyggingsavtaler av støytiltak.

h) Støygrenser til bygg- og anleggsvirksomhet (pkt.8):

Kapittel 4 i T-1442/2016 om begrensning av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet legges til grunn for utforming av reguleringsbestemmelser og vilkår i rammetillatelse.

i) Varsling av berørte parter (pkt.9):

Offentlig informasjon som store eller spesielt støyende aktiviteter skal gis som en del av selve planprosessen.

3.7.3 KP-FARESONE

Ras- og skredfare	310-1
NVE-atlas; Naturfare-Skred i bratt terreng aktsomhet: Snøskred og steinsprang (NGI), Aktsomhetsområde Jord og flomskred, Aktsomhetsområde	
Bestemmelser	
1. For alle byggeområder (1000-serien). 2. I disse områdene tillates ikke etablering av ny bebyggelse med mindre det foreligger en fagkyndig utredning og dokumentasjon som konkluderer med at området er av tilstrekkelig sikkerhet mot skred. Dokumentasjon skal foreligge i bestemmelser i reguleringsplan, og evt. avbøtende tiltak skal også framgå av bestemmelser i reguleringsplan. 3. For LNF- Spredt bolig og fritidsbebyggelse tillates ikke etablering av ny bebyggelse med mindre det foreligger en fagkyndig utredning og dokumentasjon som konkluderer med at området er av tilstrekkelig sikkerhet mot skred. Dokumentasjon skal foreligge i og framgå av vedtak om søknadsbehandlingen, og evt. avbøtende tiltak skal også framgå av vedtaket.	
Retningslinjer	
a) Skredfare skal avklares i dispensasjonsbehandling, og ved skredfare skal avbøtende tiltak framgå av dispensasjonsvedtaket. b) I tilfeller der det tilkommer ny kunnskap om skredfare i et område, kan det uavhengig av hensynsone, settes krav om skredfaglig vurdering. Administrasjonen, kan etter en konkret vurdering, kreve skredfaglig	



vurdering.

Sone for fare for flom**320-1**

For å ivareta framtidig store nedbørsmengder, spesielt vinterstid, jordskred, flomskred med påfølgende endring av bekkeløp, må det rettes et særskilt fokus på tiltak langs vassdrag. Det er derfor satt på hensynsone langs de mest utsatte vassdragene.

Bestemmelser

1. Innenfor hensynsonen tillates ikke etablering av tiltak iht. pbl. § 1.6.
2. For reguleringsplaner og tiltak etter pbl § 1.6 som likevel berører for areal i hensynsonen, skal det dokumenteres hvordan tilfredsstillende, langsiktige flomhensyn blir ivaretatt i planlegging og utforming.

Retningslinjer

- a) Administrasjonen, kan etter en konkret vurdering, kreve hydrologisk dokumentasjon på flom- og erosjonsfare, der tiltak søkes nært vassdrag.
- b) Det er ikke tillat å endre vannets løp i bekker og vassdrag jf. vassdragsloven § 7.

Høyspenningsanlegg**370-1**

For å ivareta

[Bebyggelse nært høyspenningsanlegg. NVE veileder](#)

Grenseverdien for magnetfelt fra strømnettet er 200 μT . Befolkningen vil normalt ikke bli eksponert for slike verdier.

200 μT er en grenseverdi som sikrer befolkningen mot alle vitenskapelig dokumenterte negative helseeffekter forårsaket av lavfrekvente magnetfelt, uavhengig av eksponeringstid.

Nær en 22 kV ledning oppnås som regel et magnetfeltnivå under 0,4 μT 10 meter fra nærmeste line.

For en 66 kV ledning oppnås 0,4 μT 20 meter fra nærmeste line.

For en 132 kV ledning oppnås 0,4 μT 30 meter fra nærmeste line.

Bestemmelser

1. De absolutte kravene til minsteavstand mellom kraftledninger og bygg, er satt av hensyn til drift og sikkerhet på ledningene, og er på **5 meter i horisontal avstand**.
2. Det er ikke tillatt med tiltak innenfor hensynssonen.
3. **Bredde på hensynssone.**
 - a. **22 kV. Bredde på hensynssone 10 meter horisontalt fra nærmeste linje.**
 - b. **66kV. Bredde på hensynssone 20 meter horisontalt fra nærmeste linje.**
 - c. **132kV. Bredde på hensynssone 30 meter horisontalt fra nærmeste linje.**
 - d. **Trafostasjoner har hensynssone på 30 meter**

Retningslinjer

Med bygg menes boliger, skoler eller barnehager.



--

Sone for militær virksomhet	380
Stangnes og Trondenes 380-1	
Bestemmelser	
1. I disse områdene gjelder et generelt ferdselsforbud. De angitte områdene inkluderer forbud mot adgang for uvedkommende, dykking, ankring, sjømåling, fiske og bruk av trål og bunnredskaper i enhver form. 2. Det vises til Forskrift om militære forbudsområder innen Sjøforsvaret	
Retningslinjer	

3.8 Hensynsone c

Sone med særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø, med angivelse av interesse.

For randsonen til nasjonalparker og landskapsvernområder kan det, samtidig med fastsetting av verneforskrift for nytt verneområde eller revisjon av verneforskrift eller forvaltningsplan for etablerte verneområder, fastsettes bestemmelser for å hindre vesentlig forringelse av verneverdiene i verneområdet.

Det kan gis retningslinjer om begrensninger av virksomhet og vilkår for tiltak for å ivareta interessen i sonen.

Det kan gis retningslinjer om hvilke hensyn som skal vektlegges ved praktisering av annen lovgivning så langt kommunen er tillagt myndighet etter vedkommende lov.

3.8.1 KP-ANGITTHENSYN

	Hensyn landbruk	510-1-16	
Retningslinjer			
Sone for landbrukets kjerneområder: a) Hensynssone landbruk er etablert for å sikre landbruket innenfor sonen et særskilt vern mot nedbygging av dyrka- og dyrkbar jord ut over det som ligger i gjeldende jord- og konsesjonslovgivning. b) Innenfor hensynssone landbruk skal det som hovedregel ikke omdisponeres dyrka- og/eller dyrkbart areal til annet formål enn landbruk. Det skal i denne sonen, legges stor vekt på å unngå oppsplitting/fragmentering av landbruksarealer. Som dyrka jord regnes arealklassene «fylldyrket», «overflatedyrket», «innmarksbeite» slik de er definert og vist i kartsystemet AR-5 fra Norsk institutt for Bioforskning (NIBIO). «Dyrkbar			



jord» følger definisjonen i kartsystemet «FKB Dyrkbar jord» fra NIBIO. (Dette samsvarer med samme definisjoner som benyttes i forbindelse med Jordlovens §9 og 12.)
c) Tiltak som ikke har landbruk som formål, skal som hovedregel søkes lagt utenfor hensynssonen.
d) Arealer som ligger innenfor hensynssone landbruk, men som tidligere er omdisponert til annet formål, omfattes ikke av disse retningslinjer.
e) Det presiseres at områder i kommunen som ikke ligger innenfor hensynssone landbruk, fortsatt skal omfattes av gjeldende jord- og konsesjonslovgivning.

Hensyn friluftsliv	530-1-19
Retningslinjer	
a) Sone med særlig hensyn til bevaring og tilrettelegging av friluftsliv.	
b) I denne hensynssonen skal friluftsliv tillegges svært stor vekt.	
c) Det skal videre legges sterk vekt på å unngå privatisering av området.	

Bevaring naturmiljø	560-1-8
Retningslinjer	
For alle sonene:	
a) Sone med særlig hensyn til bevaring av viktige naturmiljøer. Sonene markerer viktige og svært viktige områder med rødlistede arter og som anses som skal ivaretas og hensyntas.	
b) Ved tillatelse til tiltak og i reguleringsplan i disse områdene må naturverdier utredes særskilt, og det må godtgjøres at naturkvalitetene bevares. Naturverdiene, konsekvensene og avbøtende tiltak skal beskrives i detaljregulering.	
For sone 7 «Buffersone 50 meter rundt Vikevannet» og 8 «Vikevannet».	
c) Tiltak som kan endre tilstrømming, skape erosjon, eller uheldig tilførsel av næringsstoffer er ikke tillatt i denne sonen.	
d) Vannkvalitet i Vikevannet skal ha et særskilt fokus i dispensasjons-, og delingssaker, og i plansaker.	
e) Størrelsen på buffersonen kan variere ut ifra terreng og topografi. Alle fremtidige tiltak som vil berøre buffersonen rundt Vikevannet, skal derfor utredes særskilt og eksakt buffersone fastsettes.	

Bevaring kulturmiljø	570-1-31
Retningslinjer	
a) Sone med særlig hensyn til bevaring av viktige kulturmiljøer. Sonene markerer viktige områder der særtrekk anses som verdifullt og skal ivaretas.	
b) Retningslinjer i bebygde strøk: I bebygde strøk er det det eksisterende bygningsmiljøet i kombinasjon med et høyt potensial for funn av automatisk freda kulturminner som utløser hensynet. Ved behandling av søknad om tiltak skal hensyn til kulturmiljø vektlegges før det avgjøres om tiltaket kan gjennomføres.	
c) Det skal stilles krav om plassering og utforming, som ivaretar hensynet til kulturmiljø og kulturlandskap.	
d) Retningslinjer i ubebygde strøk: Sone med særlig hensyn til kulturlandskap som tidligere var i bruk som fiskevær, beitemark og egg og dunvær. I tillegg er det et høyt potensial for	



- funn av automatisk freda kulturminner i disse områdene.
- e) Ved tillatelse til tiltak i disse områdene må det godtgjøres at kvalitetene i landskapet bevares.
 - f) Kulturminner fra nyere tid som viser spor etter menneskelig aktivitet bør bevares i størst mulig grad. Eks. på dette kan være: Steingjerder, fortøyningsfester, sjømerker, murer etter tidligere bebyggelse og kaianlegg, ærfuglhus, rydningsrøyser, åkerreiner, nausttufter, støer, gammetufter etter fiske etc.

	Randområder til nasjonalpark/landskapsvernområde Hestøya, Smaløya med omkringliggende holmer	580-1	
Retningslinjer			
Sone med særlig hensyn til bevaring av landskap og naturverdier som en buffersone til vernede områder. Sonen markerer viktige områder der landskapsmessige og naturmessige særtrekk anses som verdifullt og skal ivaretas.			

3.9 Hensynsone d

Sone for båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven eller andre lover, eller som er båndlagt etter slikt rettsgrunnlag, med angivelse av formålet.

Båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven eller andre lover er tidsbegrenset til fire år, men kan etter søknad til departementet forlenges med fire år.

3.9.1 KP-BÅNDLEGGING

	Båndlegging etter lov om naturvern Kvannkjosvatnet, Laugen, Sundsvollsundet, Flatøy, Froholman og Steinavær	720-1-6	
Bestemmelser			
Hensynssonen viser områder som er båndlagt etter lov om naturvern. I denne hensynssonen er det ikke tillatt med noen form for tiltak. Det vises til båndleggingsvedtak.			
Retningslinjer			

	Båndlegging etter lov om kulturminner	730-1-97	
Bestemmelser			
1. Hensynssone d viser automatisk freda kulturminner jf. kulturminneloven av 1978 § 4, og båndlagt område i påvente av fredning jf. kulturminneloven av 1978 § 19. 2. I denne hensynssonen er det ikke tillatt med noen form for tiltak.			
Retningslinjer			
a) Det presiseres at hensynsoner som er markert på plankart ikke er uttømmende, dette fordi plankartet ikke fanger opp nye funn som gjøres etter planvedtak. Askeladden.ra.no skal uansett anses som kilde som skal sjekkes i søknad om tiltak og planprosess.			



3.10 Hensynsone f

3.10.1 KP-DETALJERING

	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	910
910-1	Nordlysparken	Planid: 1903-552
910-2	Sørlimarka skytefelt	Planid: 1903-667
910-3	Kanebogen senter, utvidelse	Planid: 1903-569
910-4	Sjøkanten senter	Planid: 1903-525
910-5	Langmoan næringspark	Planid: 1903-626
910-6	Bjarkøyforbindelsene	Planid: 1903-608
910-7	Horsevika, Grytøy	Planid: 1903-644
Bestemmelser		
1. Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde uendret. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer kommer ikke til anvendelse i disse områdene.		
Retningslinjer		

4 UTBYGGINGSAVTALER

Bestemmelser
Jf. Kommunestyrets vedtak PS 14/79, arkivsak 13/1569. 1. Utbyggingsavtale forutsettes inngått før igangsettelsestillatelse gis, der utbygging i henhold til vedtatt arealplan (kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan) med tilhørende bestemmelser også forutsetter bygging/oppgradering av offentlige anlegg og /eller tilpasning til slike anlegg. Med offentlige anlegg menes alle anlegg/tiltak som er vist som offentlig regulerte formål i arealplanen og som følger av bestemmelser til planen, for eksempel offentlige byggeområder (skole, barnehager og institusjoner), trafikkanlegg, offentlige friområder, lekeplasser og liknende. Offentlige anlegg omfatter også ledninger for vann, avløp, fjernvarme og lignende. Det kan også være ikke kommunale tiltak som i en arealplan er ment for allmennheten. 2. Behov for, og innhold i evt. utbyggingsavtale med kommunen skal avklares på oppstartsmøte eller forhåndskonferanse jf. pbl. § 11-9, pkt. 2 og 8. 3. Utbyggingsavtalen skal vedlegges søknad om igangsettelsestillatelse for utbyggingsprosjektet. 4. Det skal redegjøres for finansiering og framdrift. Behov for, og innhold i evt. utbyggingsavtale med kommunen skal avklares på oppstartsmøte eller forhåndskonferanse jf. pbl. § 11-9, pkt. 2 og 8.



Retningslinjer
Følgende tiltak kan omfattes av utbyggingsavtale: <i>a) Teknisk og grønn infrastruktur:</i> i. Vei, vann og avløp, gang- og sykkelveier, friområder, lekearealer, grøntstruktur samt tilliggende tiltak for at infrastrukturen skal fungere. <i>b) Andre tiltak som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak:</i> i. Spesielle infrastrukturtiltak som følger av den konkrete utbyggingen (for eksempel tyngre eksterne veianlegg og vann- og avløpsanlegg, belysning og skilting og turveier, eksempelvis også skiløyper o.l.) ii. Miljø- og kulturtiltak (støyskjerming, håndtering av forurenset grunn, kvalitetstiltak i fellesområder, byrom og parkanlegg, bruk av alternative energikilder med mer). iii. Organisatoriske tiltak (velforeninger, organisering i forhold til privat drift og vedlikehold av anlegg). iv. Utbyggingstakt <i>c) Boligpolitisk tiltak</i> i. Utbyggingsavtale kan inngås der det fra kommunens side er ønskelig å regulere antallet boliger i et område eller største og minste boligstørrelse. ii. Det kan inngås avtale som stiller krav til bygningers utforming, herunder utforming som går lenger enn det som kan vedtas i plan, (livsløpsstandard, krav til universell utforming, tilpasning til ulike brukergrupper, krav til kvalitet, herunder krav til energieffektivitet med mer). iii. Det kan inngås avtale om at deler av private boligprosjekt etableres som utleie-leiligheter hvor kommunen har tilvisningsrett. iv. Avsette areal til tomter uten bindinger i form av byggeklausuler. v. Det samme gjelder der kommunen eller andre skal ha forkjøpsrett til en andel av boligene (Forkjøpsrett for andel av boligene til markedspris, kommunen eller andre).





Harstad kommune

Adresse: c/o Postmottak, Postboks 1000, 9479 Harstad

Telefon: 77026000

Utskriftsdato: 07.08.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Harstad kommune

Kommunenr.	5503	Gårdsnr.	54	Bruksnr.	132	Festenr.		Seksjonsnr.	
-------------------	------	-----------------	----	-----------------	-----	-----------------	--	--------------------	--

BruksenhetId 131338277

Bygningstype Bolig

Bygningsnummer 12484461

Bruksenhetsnummer H0101

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse Stokkemyrveien 29B, 9409
HARSTAD

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	2	0	2	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
08.11.2010	Branntilsyn av fyringsanlegg innvendig i bolig	-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 131338277

BruksenhetId	131421203	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	190435148	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 131421203.			

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Kommune: 5503 Harstad

Eiendom: 5503/54/132/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

— Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

— Teigdelelinje

— Punktfeste



Dato: 7.8.2025



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Kommune: 5503 Harstad

Eiendom: 5503/54/132/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

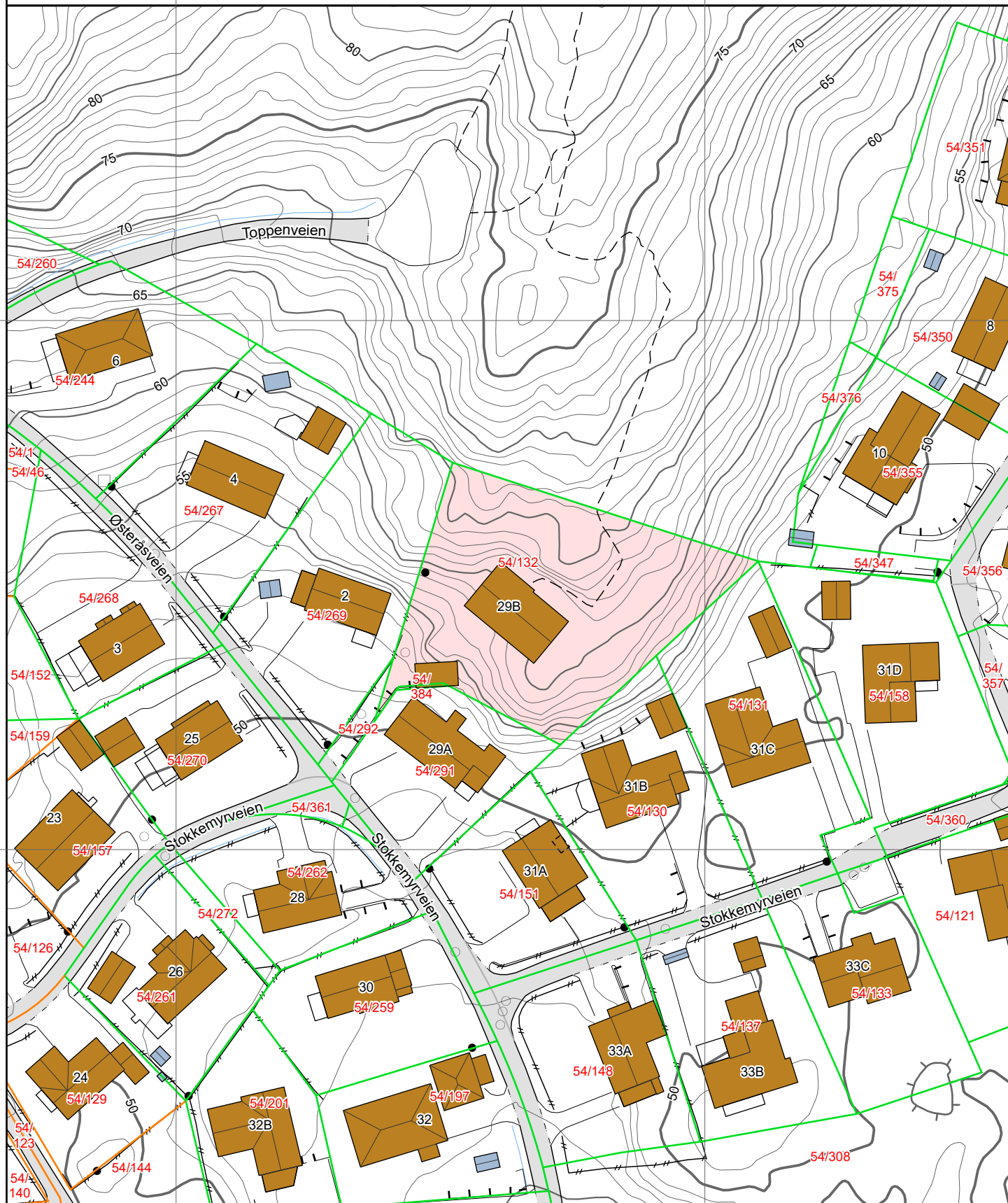
— Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

— Teigdelelinje

— Punktfeste



Dato: 7.8.2025



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpeskurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkø
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/spesifiseringer

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 54, Bruksnr 132	Kommune:	5503	Harstad
Adresse:		Grunnkrets:	308	Gangsås
Veiadresse:	Stokkemyrveien 29 B, gatenr 1261	Valgkrets:	15	Kanebogen
	9409 Harstad	Kirkesogn:	11020302	Kanebogen
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	8003	Harstad

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Karlshaug	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	21.02.1966	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	2 060,5 kvm	Skyld:	0,03		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	5503/54/132	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5503/54/132	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Omnummerering	Forretning:	29.12.2012	Mottaker	5503/54/132	0,0
	Matrikkelført:	29.12.2012			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	09.01.1973	Avgiver	5503/54/132	-828,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5503/54/291	828,0
Skylddeling	Forretning:	21.02.1966	Avgiver	5503/54/1	-2 938,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5503/54/132	2 938,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Stokkemyrveien 29 B	Bolig	187,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	187,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	187,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.11.1973
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	12484461			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			56,0		56,0				
H01	1		131,0		131,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	25,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	25,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	190435148			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				25,0	25,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



Saksfremlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
032/24	Utvalg for plan og næring	19.06.2024

24/2282 - Presisering av planbestemmelse i KPA

Ingress:

Harstad kommune v/ utvalg for plan og næring besluttet 06.03.2024 (saksnr. 016/24) å forelegge forslag til mindre endring av bestemmelser i kommuneplanens arealdel vedtatt 03.09.2020 (Plan-ID:5503_605).

De aktuelle bestemmelsene gjelder generelt krav om utarbeidelse av detaljreguleringsplan. Bakgrunnen for saken er at deler av konsulentmiljøet i Harstad kommune har reist spørsmål ved om kommunens forståelse og praktisering av den aktuelle bestemmelsen er korrekt.

Kommunedirektøren mener det er hensiktsmessig å gjøre en presisering i ordlyden slik at bestemmelsen blir mer entydig. En slik presisering kan gjøres som en mindre endring, jf. plan- og bygningsloven ("pbl") § 11-17 annet punktum. Kompetansen til å gjøre en slik mindre endring er tillagt Utvalg for plan og næring, jf. Delegeringsreglement for politisk delegering for perioden 2023-2027 punkt 28.1.

Kommunedirektørens innstilling:

1. KPA Planbestemmelse nr. 1:

"Før områdene bebygges/tas i bruk, skal det utarbeides detaljreguleringsplan."

Planbestemmelsene til KPA punkt 3.1.1 Bebyggelse og anlegg, 3.1.2 Boligbebyggelse, 3.1.3 Fritidsbebyggelse, 3.1.4 Sentrumsformål, 3.1.5 Forretning, 3.1.6 Tjenesteyting, 3.1.7 Fritids- og turistformål, 3.1.9 Næringsbebyggelse, 3.1.10 Idrettsanlegg, 3.1.11 Andre typer bebyggelse og 3.1.13 Kombinert bebyggelse og anleggsformål, endres til:

"Før det gis tillatelse til- eller igangsettes tiltak som definert i pbl § 1-6 innenfor områdene, skal det foreligge vedtatt detaljreguleringsplan, jf. pbl. § 12-3"

2. KPA punkt 3.1.3 nr. 2 fjernes i sin helhet.

Børge Toft
kommunedirektør

Tone Marie Myklevoll
kommunalsjef samfunn og infrastruktur

Utvalg for plan og næring 19.06.2024

Behandling

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

UTP - 032/24 vedtak

1. KPA Planbestemmelse nr. 1:

“Før områdene bebygges/tas i bruk, skal det utarbeides detaljreguleringsplan.”

Planbestemmelsene til KPA punkt 3.1.1 Bebyggelse og anlegg, 3.1.2 Boligbebyggelse, 3.1.3 Fritidsbebyggelse, 3.1.4 Sentrumsformål, 3.1.5 Forretning, 3.1.6 Tjenesteyting, 3.1.7 Fritids- og turistformål, 3.1.9 Næringsbebyggelse, 3.1.10 Idrettsanlegg, 3.1.11 Andre typer bebyggelse og 3.1.13 Kombinert bebyggelse og anleggsformål, endres til:

“Før det gis tillatelse til- eller igangsettes tiltak som definert i pbl § 1-6 innenfor områdene, skal det foreligge vedtatt detaljreguleringsplan, jf. pbl. § 12-3”

2. KPA punkt 3.1.3 nr. 2 fjernes i sin helhet.

Saksopplysninger:

Redegjørelse/årsaken til endringen/presiseringen:

Bakgrunnen for saken er at deler av konsulentmiljøet i Harstad kommune har reist spørsmål ved om kommunens forståelse og praktisering av den aktuelle bestemmelsen er korrekt.

Harstad kommune v/ utvalg for plan og næring (heretter referert til som “UTP”) besluttet den 06.03.2024 (saksnr. 016/24) å legge ut forslag til mindre endring av bestemmelser i kommuneplanens arealdel (Plan-ID: 5503_605), vedtatt 03.09.2020.

UTPs beslutning var begrunnet i en tidligere anmodning til administrasjonen om å fremlegge en sak for UTP, som gjelder forståelse av en bestemmelse i kommuneplanens arealdel.

I administrasjonens saksfremlegg til UTP var det skrevet at Kommunedirektøren mente det var hensiktsmessig å gjøre en presisering i ordlyden slik at bestemmelsen blir klarere, herunder at en slik presisering kunne gjøres som en mindre endring, jf. plan- og bygningsloven (heretter kalt “pbl.”) § 11-17 annet punktum.

Enhet for areal- og byggesakstjenesten og Kommuneadvokaten har gjort vurderinger som i sin helhet ligger vedlagt saken. Det vil derfor ikke foretas inngående redegjørelser og vurderinger knyttet til hvorfor den foreslåtte mindre endringen tilrådes vedtatt.

Hjemmel og vurdering for mindre endring av KPA:

Pbl. § 11-17 hitsetter:

"For endring og oppheving av planen gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan. Kommunestyret kan delegere myndighet til å vedta mindre endringer i planen i samsvar med

kommunelovens regler. Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, jf. for øvrig § 1-9."

Med "*mindre endringer*" siktes det til justeringer av kommuneplanens arealdel som det kan bli behov for å foreta mellom større planrevisjoner. Eksempelvis arrondering av formålsgrenser, justering av linjeføringer for infrastrukturanlegg eller endring av utbyggingsformål, det vil si endring av underformål innenfor områder som er avsatt til hovedformålet bebyggelse og anlegg, jf. Ot. Prp. nr. 32 (2007-2008) side 227.

Når det skal avgjøres hvorvidt planendringen er å anse som en "*mindre endring*", er det essensielt at berørte myndigheter har fått saken forelagt seg, og at de berørte myndighetene ikke protesterer mot den foreslåtte endringen. Dersom en berørt myndighet skulle gå i mot kommunens ønskede endring, så må endringen behandles som en ordinær planendring i tråd med reglene i pbl. kapittel 11. Som det fremgår av de siterte høringsuttalelsene fra sektormyndighetene under, så er det i saken ikke mottatt protester til at ønsket planendring behandles som en "*mindre endring*" i henhold til pbl. § 11-17 annet punktum. Selve endringen isolert sett vurderer administrasjonen at den faller inn under samme kategori som typetilfellene listet opp i lovens forarbeider (Ot. Prp. nr. 32 (2007-2008) side 227. Vilårene oppstilt i pbl. § 11-17 for å kunne behandle endringen som en "*mindre endring*" anses som oppfylt i saken.

Høringsuttalelser fra andre myndigheter:

Mindre endring/presisering av enkeltbestemmelser i kommuneplanens arealdel (PID 5503_605) ble oversendt berørte sektormyndigheter i brev ekspedert den 25.04.2024. Høringsfrist var satt til fire uker fra brevet ble mottatt av berørte sektormyndigheter, jf. pbl. § 21-5. På tidspunktet for utarbeidelsen av høringsbrevet vurderte kommunen at berørte sektormyndigheter for endringen/presiseringen vil være Statsforvalteren i Troms og Finnmark, Norges vassdrags- og energidirektorat og Troms fylkeskommune. Alle sektormyndighetene som mottok høringsbrevet, har avgitt uttalelse innen frist.

Høringsuttalelse fra Norges vassdrags- og energidirektorat, datert 26.04.2024:

"Vi viser til brev datert 24.04.2024. Vi kan ikke se at saken berører NVEs ansvarsområder i noen større grad. Vi har derfor ingen merknader til forslag til mindre endring av kommuneplanens arealdel . For eventuell mer informasjon viser vi til vår veiledning nedenfor. Hvordan ivareta naturfare, hensyn til vassdrag og anlegg for energi:

Vi viser til Kartbasert veileder for kommuneplanens arealdel. Den vil lede dere gjennom våre fagområder og gi dere verktøy og innspill for ivaretagelse av disse temaene. Se våre nettsider for arealplanlegging for ytterligere informasjon om våre tema. Her er informasjonen og veiledningen delt inn etter plannivå og bygge- og dispensasjonssak. Dere kan ta kontakt med NVE dersom det er behov for konkret bistand i saken."

Høringsuttalelse fra Troms fylkeskommune, datert 22.05.2024:

"Fylkeskommunen viser til oversendelse datert 24.04.2024 med høringsfrist fire uker. Kommunen ønsker å gjennomføre endring i planbestemmelser for detaljreguleringskrav som en mindre endring av kommuneplanens arealdel, jf. pbl. § 11-17. Endring i formulering har til hensikt å presisere ordlyden for å harmonere med kommunens forståelse og praktisering av bestemmelsen. Troms fylkeskommune har ingen merknader til høringen, og er enige med kommunens vurdering om at den kan gjennomføres som mindre endring iht. pbl. § 11-17."

Høringsuttalelse fra Statsforvalteren i Troms og Finnmark, datert 22.05.2024:

"Vi viser til Harstad kommunes høringsbrev 24.4.2024 om presisering av et plankrav i den gjeldende kommuneplanens arealdel for Harstad kommune. Høringsfristen utløper 22.5.2024. Det fremgår av brevet at kommunen ønsker å presisere et krav om detaljregulering for områder avsatt til utbyggingsformål. De nåværende bestemmelsene har følgende ordlyd:

Før områdene bebygges/tas i bruk, skal det utarbeides detaljreguleringsplan.

Kommunen ønsker å endre ordlyden til

Før igangsettelse av tiltak som definert i pbl § 1-6 innenfor områdene, skal det foreligge vedtatt detaljreguleringsplan, jf. pbl. § 12-3.

Statsforvalteren veileder om den juridiske kvaliteten på planbestemmelser når vi mottar kommuneplaner på høring. Vi anbefaler at Harstad kommune klargjør ordlyden i den forslåtte bestemmelsen, slik at det fremgår at det ikke kan gis tillatelse til eller igangsettes tiltak etter § 1-6 i de aktuelle områdene. Da vil bestemmelsen gi en tydelig avslagshjemmel ved behandling av byggesøknader, samtidig som den også omfatter eventuelle tiltak unntatt søknadsplikt. Dessuten gjør vi oppmerksom på Kommunal- og moderniseringsdepartementet uttalelse 19.9.2018, om forståelsen av plankrav i kommuneplanens arealdel. Det fremgår av uttalelsen at kommunen må klargjøre i planbestemmelsene om det kreves ny plan, eller om eksisterende reguleringsplaner oppfyller plankravet.

Statsforvalteren har ellers ingen sektorfaglige merknader til endringen. Kommunen legger til grunn at endringen kan gjøres som en mindre endring. Vi tar ikke nærmere stilling til valg av prosessform i høringssaken, når endringen ikke berører våre sektorinteresser negativt."

Konsekvensanalyse:

Realitetsbehandling av fremtidige søknader:

En endring etter Pbl. § 11-17 som utøves på bakgrunn av delegert kompetanse, er en mye enklere prosess enn ordinær endring av KPA. Det er kun de berørte myndigheter som har rett til å uttale seg. I dette ligger at dersom viktige nasjonale- eller regionale hensyn settes til side vil de aktuelle myndighetene måtte høres.

I denne saken er det kun tale om en endring som ikke er ment å medføre noen realitetsendring. Administrasjonen mener derfor denne kan vedtas uten at det foretas noen høringsrunde, men at endringa forelegges berørte myndigheter. Konsekvensene av å endre bestemmelsene er kun at praksisen blir ensartet hos saksbehandlerne og tvil unngås i større grad enn tidligere.

Kommunedirektøren vil imidlertid presisere at en vedtatt reguleringsplan i utgangspunktet ikke gir tiltakshaver en beskyttet rettsposisjon. Og hvorvidt KPA kan gi hjemmel til å avslå en søknad om tiltak knyttet til en (eldre) reguleringsplan (for eksempel at eksisterende reguleringsplan er av eldre dato og nye tiltak må vurderes i lys av ny plan), vil uansett alltid måtte vurderes når realisering av tiltak er aktuelt.

Naturmangfold:

Ettersom den foreslåtte endringen av ordlyden i enkeltbestemmelser i kommuneplanens arealdel ikke er ment å innebære noen realitetsendring, men heller bidra til å forenkle ordlyden overfor innbyggere, konsulentfirmaer og kommunens saksbehandlere samt politiske utvalg, vurderer Kommunedirektøren at endringen av ordlyden ikke vil bidra til å forringe naturmangfoldet innenfor de avgrensede planområdene i kommuneplanens arealdel. Administrasjonens krav til å foreta

beslutninger overfor naturmangfoldet som bygger på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger, vil fortsatt gjelde ved realitetsbehandling av den enkelte søknad.

Kulturminner/kulturmiljø:

Ordlydsendringen vil ikke bidra til å vanskeliggjøre administrasjonens vurderinger knyttet til kulturminner eller kulturmiljø.

Vurdering:

Kommunedirektøren er av den oppfatning at gjeldende ordlyd i de aktuelle bestemmelsene har gitt for stort tolkningsrom ut fra formålet. Slike planbestemmelser som er ment brukt for å stille krav til borgerne må være tilstrekkelig klare og entydige, slik at de skaper forutberegnelighet for borgerne.

Den foreslåtte mindre endringen er forelagt berørte sektormyndigheter og det er ikke mottatt protester til at kommunen gjennomfører ønsket endring. Dette innebærer at endringen kan behandles som "*mindre endring*", jf. pbl. § 11-17 annet punktum.

Statsforvalteren har i sin høringsuttalelse vist til Kommunal- og moderniseringsdepartementet uttalelse 19.09.2018 om forståelsen av plankrav i kommuneplanens arealdel. Statsforvalter presiserer at det fremgår av nevnte uttalelse at kommunen må klargjøre i planbestemmelsene om det kreves ny plan, eller om eksisterende reguleringsplaner oppfyller plankravet. Av uttalelsen fra departementet er det skrevet følgende i siste avsnitt:

"I de tilfeller hvor det allerede eksisterer reguleringsplan for det aktuelle byggeområdet, vil det bero på en konkret vurdering om plankravet i kommuneplanen kan gi hjemmel for å avslå en søknad om tiltak. Dersom kommuneplanen (f.eks. i planbeskrivelsen) ikke begrunner plankravet nærmere, må den foreliggende reguleringsplanen legges til grunn for behandlingen av byggesøknaden. En relevant begrunnelse vil f.eks. kunne være at eksisterende reguleringsplan er av eldre dato og at nye tiltak må vurderes i lys av ny plan."

Hverken planbeskrivelsen eller retningslinjene til de ulike aktuelle planbestemmelsene begrunner ikke plankravet nevneverdig godt. Dess viktigere vil det være for administrasjonens saksbehandlere å være oppmerksom på at departementets uttalelse når det i realitetsbehandling av en søknad oppstår spørsmål om plankrav, nærmere bestemt om eldre reguleringsplan skal gjelde eller om det omsøkte tiltaket må vurderes i lys av ny reguleringsplan. KPA har i kapittel 2 nr. 2 tatt inn setning om at "*dersom det er motstrid mellom kommuneplan og andre gjeldende arealplaner skal ny plan gå foran eldre plan, jf. pbl. § 1-5 annet ledd.*" Av retningslinjene til nevnte bestemmelse fremgår det at "*ny arealdel overstyrer, men opphever ikke formelt, eldre reguleringsplaner. Ny arealdel til kommuneplanen setter til side rettsvirkningene av eldre reguleringsplan så langt det er motstrid mellom planene. Hvor langt en ev. motstrid rekker, må bero på en tolkning av planene.*"

Kommunedirektøren er av den oppfatning at de siterte retningslinjene i setningsleddet foran samsvarer med departementsuttalelsen datert 19.09.2018, og ser ingen grunn til å innta ytterligere ny tekst for de aktuelle planbestemmelsene. Dette kan om mulig bidra til at endringen ikke lenger er å anse som en "*mindre endring*" etter pbl. § 11-17 annet punktum.

Kommunedirektøren vil avslutningsvis presisere at en vedtatt reguleringsplan i utgangspunktet ikke gir tiltakshaver en beskyttet rettsposisjon. Og hvorvidt KPA kan gi hjemmel til å avslå en søknad om tiltak knyttet til en (eldre) reguleringsplan (for eksempel at eksisterende reguleringsplan er av eldre dato og nye tiltak må vurderes i lys av ny plan), vil uansett alltid måtte vurderes når realisering av tiltak er aktuelt.

Vedlegg

Uttalelse til presisering av bestemmelser i kommuneplanens arealdel

Fylkeskommunens uttalelse til høring - mindre endring av kommuneplanens arealdel - formulering detaljreguleringskrav - Harstad kommune

NVEs uttalelse - Forslag til mindre endring av kommuneplanens arealdel, planID 5503_605

Forslag til mindre endring av kommuneplanens arealdel

Gjeldende planbestemmelser

Avklaring av plankrav i Kommuneplanens arealdel ("KPA")

Notat fra Enhet for areal og byggesak mottatt 12. januar 2024 ved Heine A. Johansen



Harstad kommune

Adresse: c/o Postmottak, Postboks 1000, 9479 Harstad

Telefon: 77026000

Utskriftsdato: 07.08.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Harstad kommune

Kommunenr.	5503	Gårdsnr.	54	Bruksnr.	132	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Stokkemyrveien 29B, 9409 HARSTAD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	9 577,68 kr
Eiendomsskatt	7 890,60 kr
Renovasjon	4 990,08 kr
Vann	9 125,40 kr
Sum	31 583,76 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Vanngelyr	15%	187 kvm	27.71	1/1	0 %	5 182,70 kr
Avløpsgebyr	15%	187 kvm	30.13	1/1	0 %	5 634,31 kr
Normal renovasjon	25%	1 Stk	6385.00	1/1	0 %	6 385,00 kr
Abon gebyr vann	15%	1 stk	3545.45	1/1	0 %	3 545,45 kr
Abon gebyr avløp	15%	1 stk	4282.60	1/1	0 %	4 282,60 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	2386900 Prom	4.00	1/1	0 %	9 548,00 kr
					Sum	34 578,06 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



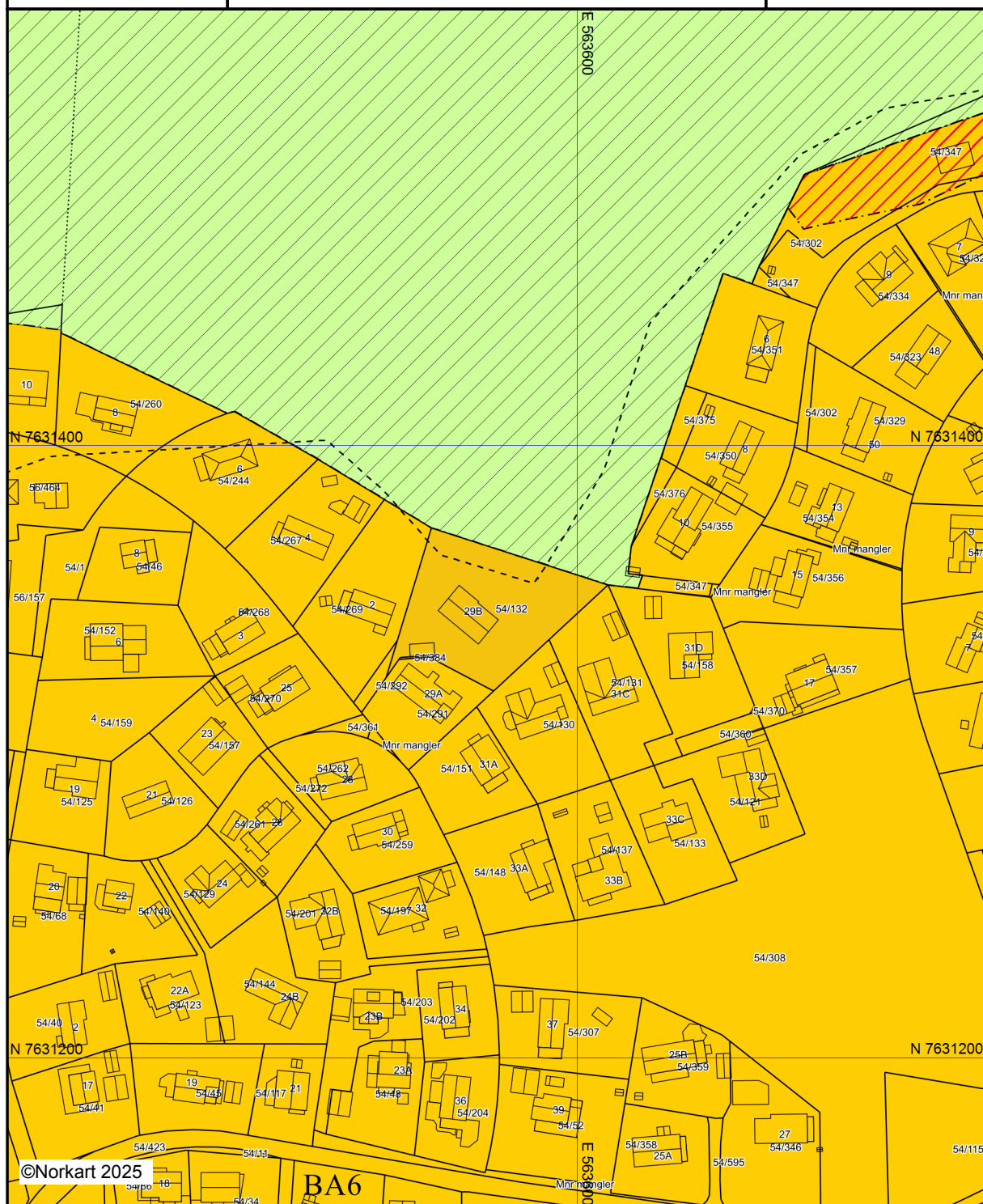
Harstad kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 54/132
Adresse: Stokkemyrveien 29B
Utskriftsdato: 07.08.2025
Målestokk: 1:2000



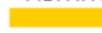
UTM-33



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

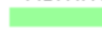
Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)

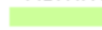
 Bebyggelse og anlegg - nåværende

 Næringsbebyggelse - fremtidig

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

 Friområde - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsliv

 LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

 Faresone - Ras- og skredfare

 Støysone - Rød sone iht. T-1442

 Støysone - Gul sone iht. T-1442

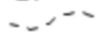
 Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

 Faresone grense

 Støysonegrense

 Angitthensyngrense

 Bestemmelsegrense

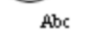
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Planens begrensning

 Grense for arealformål

 Samleveg - nåværende

 Kommune(del)plan - påskrift

Eiendom	5503 54/132		
Utskriftsdato	07.08.2025	Antall datasett	4

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

0 Berørte datasett

Ingen datasett

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - SEFRAK
- ✔ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✔ Kulturminner - Fredete bygninger



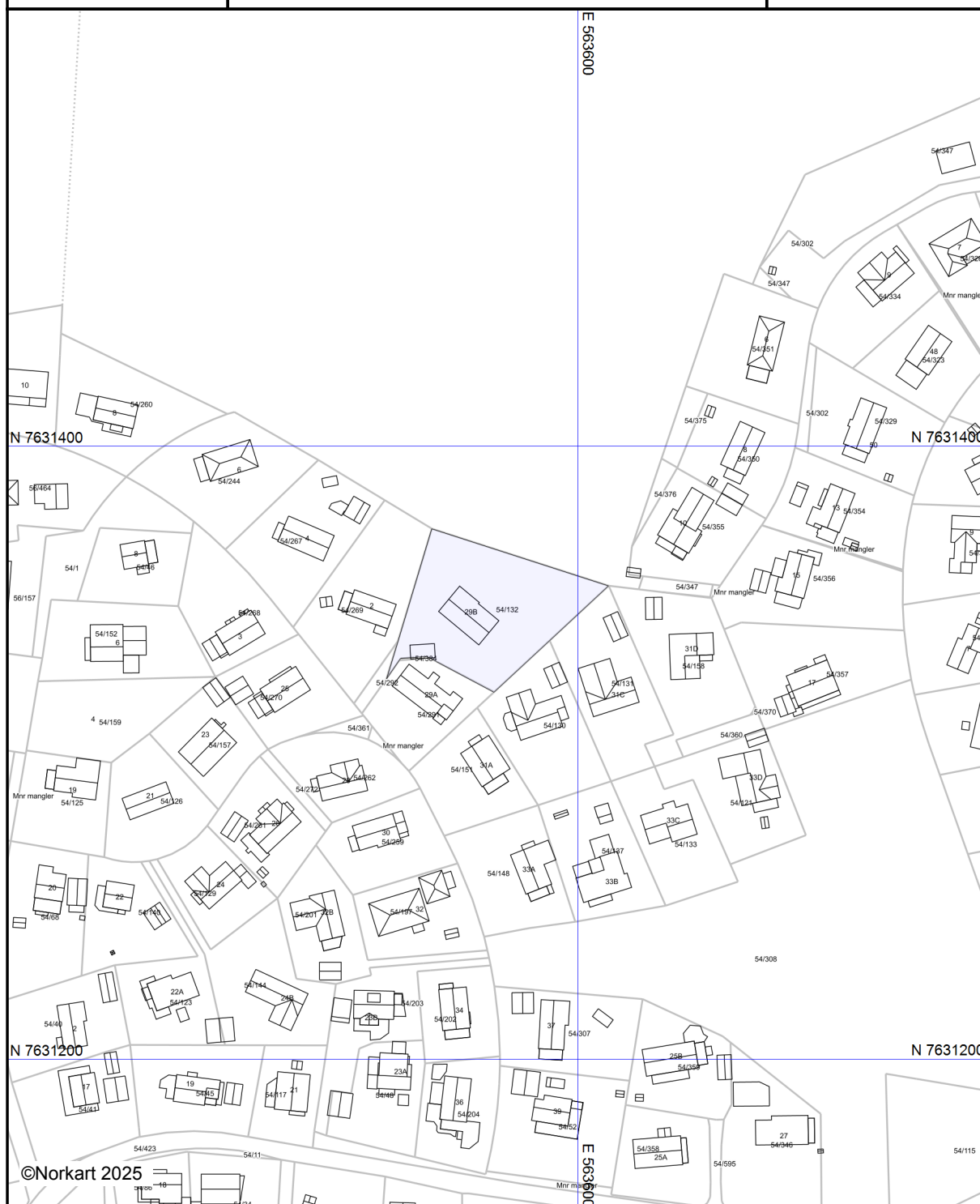
Harstad kommune

Kystplan

Eiendom: 54/132
Adresse: Stokkemyrveien 29B
Utskriftsdato: 07.08.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-33



©Norkart 2025

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



Harstad kommune

Adresse: c/o Postmottak, Postboks 1000, 9479 Harstad

Telefon: 77026000

Utskriftsdato: 07.08.2025

Planopplysninger

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Harstad kommune
---------	---	------------------------

Kommunenr.	5503	Gårdsnr.	54	Bruksnr.	132	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Stokkemyrveien 29B, 9409 HARSTAD								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff	
☒ Kommuneplaner	☒ Reguleringsplaner
Plantyper uten treff	
☐ Kommuneplaner under arbeid	☐ Kommunedelplaner
☐ Kommunedelplaner under arbeid	☐ Reguleringsplaner under bakken
☐ Reguleringsplaner over bakken	☐ Reguleringsplaner under arbeid
☐ Reguleringsplaner bunn	☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
☐ Bebyggelsesplaner	☐ Bebyggelsesplaner over bakken
☐ Bebyggelsesplaner under bakken	☐ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	605
Navn	Kommuneplanens arealdel 2020-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.09.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/3795/Bestemmelser%20til%20Kommuneplanens%20arealdel.pdf - https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/5038/Endring%20i%20bestemmelser%20knyttet%20til%20plankrav%20for%20forskjellige%20utbyggingsform%c3%a5i%20i%20KPA%20C%20vedtatt%2019.06.24.pdf
Delarealer	Delareal 2 060 m ² Arealbruk Bebyggelse og anlegg,Nåværende Områdenavn BA6

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	060
----	-----

Navn	DEL AV GÅRDENE GNR 56 OG 54+ENDRET REG AV TILSTØTENDE OMR.		
Plantype	Eldre reguleringsplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	14.08.1969		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/194/60.pdf		
Delarealer	Delareal	2 060 m ²	
	Formål	Boliger	



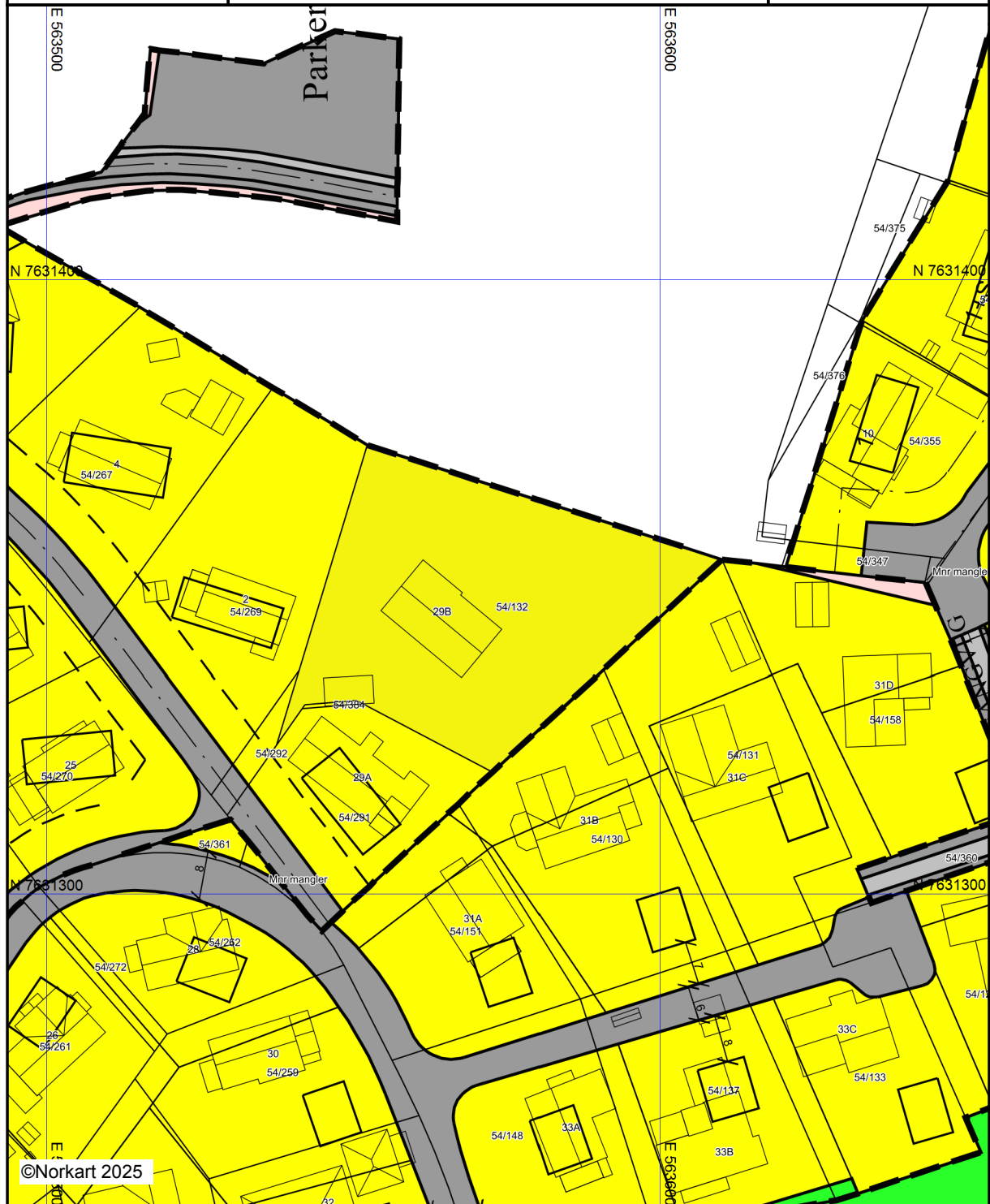
Harstad kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 54/132
Adresse: Stokkemyrveien 29B
Utskriftsdato: 07.08.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-33

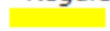


©Norkart 2025

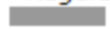
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

 Område for boliger med tilhørende anlegg

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

 Offentlige trafikkområder

 Kjøreveg

 Gang-/sykkelveg

 Gangveg

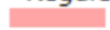
 Parkeringsplass

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

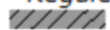
 Friområder

 Annetfriområde

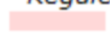
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

 Område for anlegg og drift av kommunaltekniske anlegg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §

 Felles parkeringsplass

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 20)

 Unyansert formål (kun for eldre planer)

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2007

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense

 Byggegrense

 Planlagt bebyggelse

 Bebyggelse som inngår i planen

 Regulert senterlinje

 Målelinje/Avstandslinje

 Avkjørsel

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc Påskrift bredde

Abc Påskrift radius

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



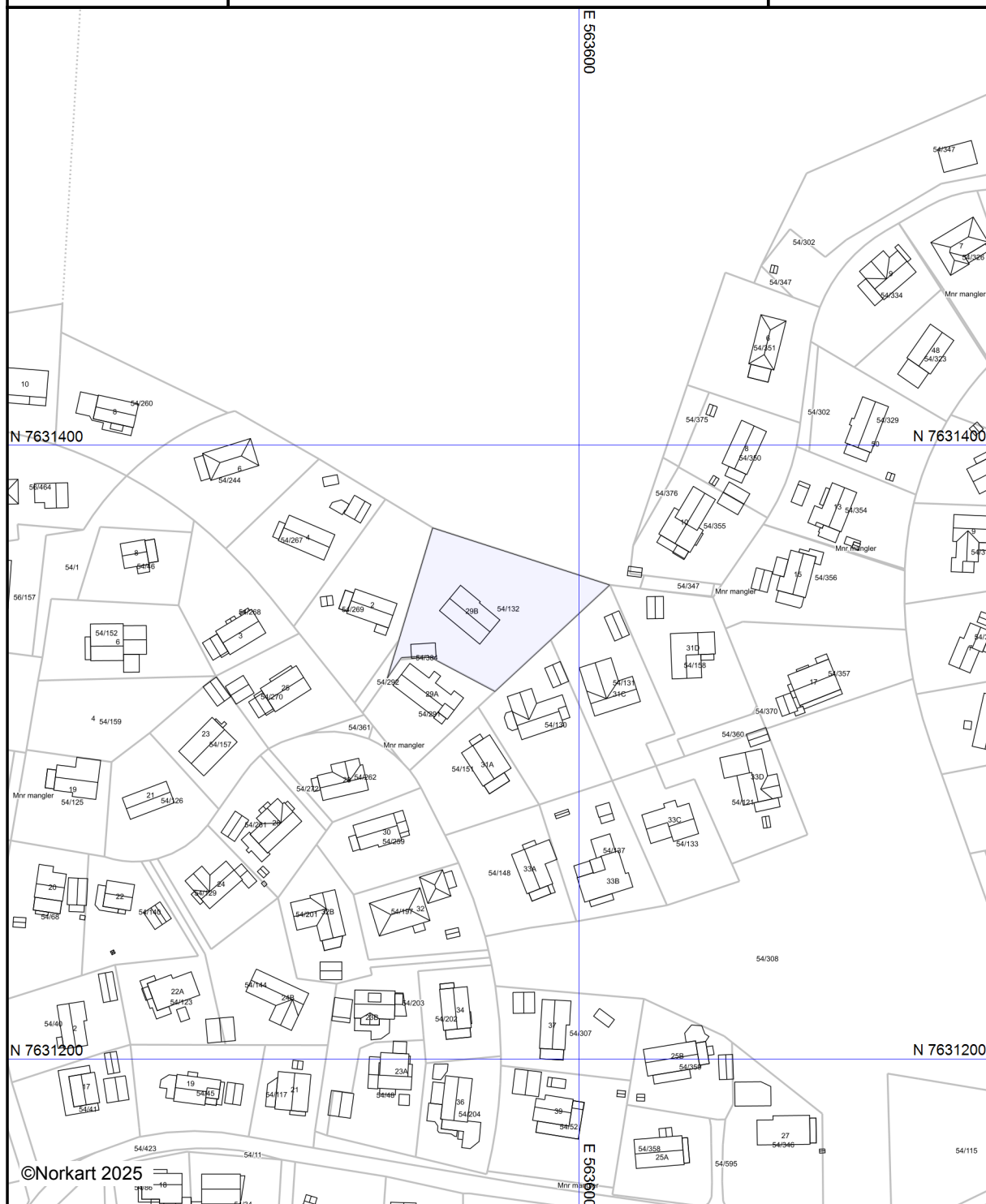
Harstad kommune

Sentrumsplan

Eiendom: 54/132
Adresse: Stokkemyrveien 29B
Utskriftsdato: 07.08.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-33



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Tegnforklaring	



Harstad kommune

Adresse: c/o Postmottak, Postboks 1000, 9479 Harstad

Telefon: 77026000

Utskriftsdato: 07.08.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Harstad kommune

Kommunenr.	5503	Gårdsnr.	54	Bruksnr.	132	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Stokkemyrveien 29B, 9409 HARSTAD								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 14.08.2025 10:38:39
Brukernavn: AFF018

SAMMENSATTE RAPPORTER

Kilde og behandlingsansvarlig: Tietoevry Norge AS

GRUNNBOK FAST EIENDOM

Person						
Etternavn	Fornavn	Mellomnavn	Alder	Kjønn	Status	Fødselsdato
STEEN	KRISTIAN	JOHANSEN	42	M	Bosatt	04.07.1983
Kilde		Adresse	Postnr	Poststed	Registrert	
Postens adresse		STOKKEMYRVEIEN 29 B	9409	HARSTAD	22.07.2016	

Du har søkt på: Knr.: 5503 Gnr.: 54 Bnr.: 132 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse: **Stokkemyrveien 29 B**
 Gatnr: **1261**
 Kommune: **Harstad**
 Postkrets: **9409 HARSTAD**
 Registreringsenhet:
 Statens Kartverk **Oppdatert per: 14.08.2025 kl. 10.38**

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett:
 2020/2861464-1/200 12.08.2020 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
 VEDERLAG: NOK 750 000
 Omsetningstype: Opphør av samboerskap
 Navn: **STEEN KRISTIAN JOHANSEN**
 Eiers adresse:

Påtegning til hjemmel:

2025/273490-1/200 10.03.2025 21:00 **TVANGSSALG BESLUTTET**
 Tingrett: Midtre Hålogaland
 saksnr: 25-006933TVA-TMHA/THAR

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1966/525-2/79 21.02.1966 **BESTEMMELSE OM VEG**
 Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund

1966/2403-2/79 02.08.1966 **BESTEMMELSE OM GJERDE**

1980/2465-1/79 29.04.1980 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
 Rettighetshaver: KNR: 5503 GNR: 54 BNR: 291
 Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til Bygningsloven

2020/2900924-1/200 20.08.2020 21:00	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 4 000 000 Pantthaver: NORDEA EIENDOMSKREDITT AS ORG.NR: 971 227 222
2024/936922-1/200 03.01.2024 12:30	UTLEGGSFORRETNING Avholdt dato: 03.01.2024 kl.:12:26 Beløp: NOK 47 944 Saksøkt: STEEN KRISTIAN JOHANSEN [REDACTED] Prosessfullmektig: KREDINOR AS ORG.NR: 927 901 048 Saksøker: TRAFIKKFORSIKRINGSFORENINGEN ORG.NR: 960 509 811 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE ELEKTRONISK INNSENDT
2024/1321530-1/200 15.04.2024 13:01	UTLEGGSFORRETNING Avholdt dato: 15.04.2024 kl.:12:58 Beløp: NOK 35 967 Saksøkt: STEEN KRISTIAN JOHANSEN [REDACTED] Prosessfullmektig: KREDINOR AS ORG.NR: 927 901 048 Saksøker: TRAFIKKFORSIKRINGSFORENINGEN ORG.NR: 960 509 811 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE ELEKTRONISK INNSENDT
2024/1574276-1/200 17.06.2024 12:14	UTLEGGSFORRETNING Avholdt dato: 17.06.2024 kl.:12:11 Beløp: NOK 9 285 Saksøkt: STEEN KRISTIAN JOHANSEN [REDACTED] Saksøker: BPS NORD BYPAKKE HARSTAD AS ORG.NR: 913 004 531 Prosessfullmektig: FAIR COLLECTION AS ORG.NR: 920 999 360 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE ELEKTRONISK INNSENDT
2024/1574307-1/200 17.06.2024 12:17	UTLEGGSFORRETNING Avholdt dato: 17.06.2024 kl.:12:15 Beløp: NOK 20 357 Saksøkt: STEEN KRISTIAN JOHANSEN [REDACTED] Prosessfullmektig: KREDINOR AS ORG.NR: 927 901 048 Saksøker: TRAFIKKFORSIKRINGSFORENINGEN ORG.NR: 960 509 811 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE ELEKTRONISK INNSENDT
2024/2096679-1/200 15.10.2024 13:03	UTLEGGSFORRETNING Avholdt dato: 15.10.2024 kl.:12:59 Beløp: NOK 20 546 Saksøkt: STEEN KRISTIAN JOHANSEN [REDACTED] Prosessfullmektig: KREDINOR AS ORG.NR: 927 901 048 Saksøker: TRAFIKKFORSIKRINGSFORENINGEN ORG.NR: 960 509 811 ELEKTRONISK INNSENDT
2024/2096809-1/200 15.10.2024 13:12	UTLEGGSFORRETNING Avholdt dato: 15.10.2024 kl.:13:07 Beløp: NOK 43 601 Saksøkt: STEEN KRISTIAN JOHANSEN [REDACTED] Saksøker: BOMPENGESELSKAP NORD AS ORG.NR: 817 919 472 Prosessfullmektig: FAIR COLLECTION AS ORG.NR: 920 999 360 ELEKTRONISK INNSENDT

2025/67320-1/200 20.01.2025 12:15

UTLEGGSFORRETNING

Avholdt dato: 20.01.2025 kl.:12:12

Beløp: NOK 20 587

Saksøkt: STEEN KRISTIAN JOHANSEN

[REDACTED]

Prosessfullmektig: KREDINOR AS

ORG.NR: 927 901 048

Saksøker: TRAFIKKFORSIKRINGSFORENINGEN

ORG.NR: 960 509 811

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

ELEKTRONISK INNSENDT

2025/443713-1/200 23.04.2025 08:56

UTLEGGSFORRETNING

Avholdt dato: 23.04.2025 kl.:08:53

Beløp: NOK 19 987

Saksøkt: STEEN KRISTIAN JOHANSEN

[REDACTED]

Prosessfullmektig: KREDINOR AS

ORG.NR: 927 901 048

Saksøker: TRAFIKKFORSIKRINGSFORENINGEN

ORG.NR: 960 509 811

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

ELEKTRONISK INNSENDT

2025/661361-1/200 12.06.2025 08:47

UTLEGGSFORRETNING

Avholdt dato: 12.06.2025 kl.:08:44

Beløp: NOK 19 753

Saksøkt: STEEN KRISTIAN JOHANSEN

[REDACTED]

Prosessfullmektig: KREDINOR AS

ORG.NR: 927 901 048

Saksøker: TRAFIKKFORSIKRINGSFORENINGEN

ORG.NR: 960 509 811

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1966/525-1/79 21.02.1966

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 5503 GNR: 54 BNR: 1

1973/74-1/79 09.01.1973

REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 5503 GNR: 54 BNR: 291

EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

2020/1475585-1/200 01.01.2020

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1903 GNR: 54 BNR: 132

2024/587704-1/200 01.01.2024

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 5402 GNR: 54 BNR: 132

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1973/1230-1/79 19.03.1973

BEST. OM ADKOMSTRETT

Rettighet hefter i: KNR: 5503 GNR: 54 BNR: 291

Bestemmelse om garasje/parkering

1974/2258-1/79 10.05.1974

BEST. OM ADKOMSTRETT

Rettighet hefter i: KNR: 5503 GNR: 54 BNR: 291

Bestemmelse om garasje/parkering

Med flere bestemmelser

BUDSKJEMA TVANGSSALG

Bindende kjøpetilbud

Sammen med budskjemaet må salgsoppgaven signeres.

¹ Undertegnede inngir herved følgende bud på

Adr: _____ Gnr. _____, bnr. _____, snr./fnr. _____ i _____ kommune.

Oppdragsnummer: _____

² Kjøpesum (tall): kr _____ 00/100

+omkostninger, herunder dok.avg., tingl.gebyr.

³ Omkostninger:	Dokumentavgift	Kr. _____
	Tgl. gebyr skjøte	Kr. _____
	Tgl. gebyr panteobl.	Kr. _____
	Sum	Kr. _____

⁴ Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Lån A	Kr. _____
Lån B	Kr. _____
Egenkapital	Kr. _____
	Kr. _____

⁵ Overtagelse og oppgjør skal normalt skje 3 måneder etter at medhjelperen har forelagt budet for tingretten og rettighetshaverne, og anbefalt at budet begjæres stadfestet (normalt etter 14 dager av budfrist).

⁶ Budet vedstås til dato: _____ Kl.: _____

Budgiver aksepterer at budfrist forlenges med 6 uker dersom det ikke foreligger høyere bud, se pkt. 8.

⁷ Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for budgiveren i minst 6 uker. Med partenes og rettighetshavernes samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med bindingstid ned til to uker.

Ved tingrettens stadfestelse av et bud, løses øvrige budgivere fra sine bud. Nekter tingretten ved kjennelse å stadfeste noe bud, løses samtlige budgivere fra sine bud. Budgiver løses fra sitt bud dersom saksøkeren gir avkall på adgangen til å begjære det stadfestet.

⁸ Jeg/vi er klar over at dette budet er bindende i minst 6 uker. Et avgitt bud kan ikke trekkes tilbake når det er gjort kjent for partene og rettighetshaverne. Hvis budet aksepteres, er det inngått bindende avtale.

⁹ (Vennligst bruk blokkbokstaver)

Sted/dato: _____

Navn: _____ Tlf. arb.: _____

Adresse: _____ Tlf. priv.: _____

Postnr. _____ Poststed: _____ Telefaks: _____

Sign. budgiver(e)

II. Gjennomføring av tvangssalg

§ 11-12. Salgsmåte

Retten avgjør på grunnlag av hva som antas å gi størst utbytte om tvangssalget skal gjennomføres med bistand av en medhjelper ¹ etter bestemmelsene i dette avsnittet eller om det skal gjennomføres ved en auksjon holdt av namsmyndigheten etter bestemmelsene i avsnitt III.

Ved salg ved medhjelper avgjør retten om medhjelperen skal motta og utbetale ² kjøpesummen, eller om retten skal gjøre det. Mottar medhjelperen kjøpesummen, skal den holdes adskilt fra medhjelperens egne midler.

Ved salg ved medhjelper av registrert andel i borettslag som er tilknyttet et boligbyggelag, kan boligbyggelaget oppnevnes som medhjelper.

0 Endret ved lover 28 apr 2000 nr. 34 (lkr. 1 juli 2000 iflg. res. 28 apr 2000 nr. 366), 30 aug 2002 nr. 67 (lkr. 1 jan 2003 iflg. res. 30 aug 2002 nr. 938), 6 juni 2003 nr. 39 (lkr. 1 juli 2006 iflg. res. 16 juni 2006 nr. 626).

1 Jf. § 2-10.

2 Jf. § 11-38.

§ 11-13. Nærmere om salg ved medhjelper

Medhjelperen ¹ bør rådføre seg med partene, rettighetshaverne og retten i viktige spørsmål som angår gjennomføring av salget. Spørsmål om lovligheten av bestemte salgsvilkår kan medhjelperen la utstå til budene forelegges for retten. ² Når partene ber om det, kan medhjelperen oppta forhandlinger med sikte på å unngå tvangssalg.

Er omsetningen av formuesgodet underlagt konsesjon, skal namsmyndigheten bringe på det rene den høyeste pris som vil bli akseptert før formuesgodet blir lagt ut for salg. Den myndighet som avgjør konsesjonsspørsmålet, har plikt til å gi retten bindende uttalelse om høyeste pris som vil bli godkjent.

Dersom medhjelperen kommer til at en annen fremgangsmåte enn salg gjennom medhjelperen sannsynligvis vil gi større utbytte, skal retten underrettes. Medhjelperens krav på godtgjørelse ³ dekkes etter § 11-36 annet ledd, selv om tvangssalget gjennomføres på annen måte.

0 Endret ved lover 28 apr 2000 nr. 34 (lkr. 1 juli 2000 iflg. res. 28 apr 2000 nr. 366), 30 aug 2002 nr. 67 (lkr. 1 jan 2003 iflg. res. 30 aug 2002 nr. 938).

1 Jf. § 11-12, jf. § 2-10.

2 Jf. § 11-29.

3 Jf. § 2-10.

§ 11-14. Fravikelse av fast eiendom

Er det nærliggende fare for at en fast eiendom ellers vil bli forringet ¹ eller salgsarbeidet vanskeliggjort, ² kan retten etter begjæring fra saksøkeren eller en annen panthaver ved kjennelse ³ bestemme at eiendommen skal fravikes. Rettens kjennelse er tvangsgrunnlag for fravikelse etter kapittel 13. § 13-6 gjelder ikke.

Flytter ikke saksøkte frivillig, må den som har begjært fravikelse, forskuttes utgiftene til gjennomføring av fravikelsen innen en frist medhjelperen fastsetter. Medhjelperen begjærer ⁴ fravikelse etter kapittel 13. For utgiftene til fravikelsen har panthaveren panterett som bestemt i panteloven ⁵ § 1-5 bokstav a og får stilling som saksøker under tvangssalget. Selv om panthaveren har bedre prioritet, kan denne ikke begjære stadfestelse uten at budet dekker alle heftelser med bedre prioritet enn den best prioriterte av den opprinnelige saksøker og saksøkere som har trådt inn etter § 11-11. ⁶ Panthaveren kan heller ikke begjære stadfestelse ⁷ før det er skaffet en erstatningsbolig ⁸ som retten har godtatt, dersom den opprinnelige saksøkeren og i tilfelle dessuten også saksøkere som er trådt inn etter § 11-11, er pålagt å skaffe erstatningsbolig.

Er det krevet erstatningsbolig, kan fravikelse ikke gjennomføres før det enten er skaffet en erstatningsbolig som retten har godtatt, eller det rettskraftig er fastslått at saksøkeren ikke har plikt til å skaffe erstatningsbolig. ⁸

Bestemmelsene i paragrafen her gjelder tilsvarende ved tvangssalg av borettslagsandel som er registrert i grunnboken.

0 Endret ved lover 30 aug 2002 nr. 67 (lkr. 1 jan 2003 iflg. res. 30 aug 2002 nr. 938), 6 juni 2003 nr. 39 (lkr. 1 juli 2006 iflg. res. 16 juni 2006 nr. 626).

1 Jf. § 11-15.

2 Jf. § 5-9 (2), jf. § 6-1 (2), jf. 11-25.

3 Jf. tvl. § 19-6.

4 Jf. § 5-2.

5 Lov 8 feb 1980 nr. 2.

6 Jf. § 11-20.

7 Jf. § 11-28.

8 Jf. § 11-9 (2), jf. dekl. § 2-10.

§ 11-15. Omsorg for formuesgodet

Medhjelperen ¹ skal så langt det er mulig påse at formuesgodet ikke forringes under salget. Dersom det er behov for tiltak som ikke kan utsettes uten fare for skade på formuesgodet, eller for tiltak som det er naturlig å foreta forut for salg for å bedre prisen, som rydding, rengjøring og enkelt vedlikehold, skal medhjelperen varsle saksøkeren og andre panthavere som kan tenkes å ville begjære tiltaket. Etter begjæring fra en panthaver kan medhjelperen iverksette tiltaket. Utgiftene til tiltaket skal forskuttes av den som har begjært det iverksatt. § 11-14 annet ledd tredje til femte punktum gjelder tilsvarende. Om oppbevaring av løsøre som fjernes gjelder § 13-11 annet til fjerde ledd tilsvarende.

Medhjelperen kan iverksette tiltak som nevnt i første ledd selv om ingen panthaver har begjært det eller forskuttet utgiftene. Medhjelperen kan kreve sine utgifter dekket av kjøpesummen i samsvar med § 11-36 annet ledd fjerde punktum og har rett til å begjære stadfestelse ² i samme utstrekning som om utgiftene var dekket av en panthaver, jf. § 11-14 annet ledd fjerde og femte punktum.

Finner medhjelperen under tvangssalg av fast eiendom at eiendommen bør fravikes, gir medhjelperen underretning til tingretten, saksøkeren og andre panthavere som kan tenkes å ville begjære fravikelse.³ Finner medhjelperen under tvangssalg av skip⁴ og luftfartøy at skipet eller luftfartøyet bør settes fast, gir medhjelperen underretning til tingretten og saksøkeren.

0 Endret ved lov 30 aug 2002 nr. 67 (lkr. 1 jan 2003 iflg. res. 30 aug 2002 nr. 938).

1 Jf. § 11-12 jf. § 2-10.

2 Jf. § 11-28.

3 Jf. § 11-14 (1).

4 Jf. § 1-8 (2).

§ 11-16. ¹ Varsling av parter og rettighetshavere

Medhjelperen² skal så langt det er mulig straks underrette partene, personer som er varslet etter § 11-8, og kjente rettighetshavere om tvangssalget med opplysning om hvem som er saksøker og hvilket krav tvangssalget er begjært for.

Saksøkte skal oppfordres til innen en frist fastsatt av medhjelperen å opplyse om det finnes rettigheter i formuesgodet som ikke går fram av realregisteret,³ og om det finnes tilbehørsgjenstander som eies av andre eller som er beheftet særskilt. Unnlater saksøkte å opplyse om slike heftelser som saksøkte kjenner til, blir saksøkte ansvarlig overfor rettighetshaveren og kjøperen for tap unnlatelsen medfører.

Saksøkeren og andre panthavere skal oppfordres til innen en frist fastsatt av medhjelperen å gi opplysning om størrelsen av pantekravet med renter og kostnader. En panthaver som unnlater å gi slike opplysninger innen fristen, er ansvarlig for økning i godtgjørelsen til medhjelperen som skyldes merarbeid som følge av unnlatelsen. Ved fordelingen av kjøpesummen⁴ dekkes økningen av panthaverens del av kjøpesummen.

Andre rettighetshavere skal oppfordres til å gi de opplysninger som trengs for utarbeidelsen av salgsoppgaven⁵ og utkast til fordelingskjennelse.⁶

I underretningen skal medhjelperen gjøre oppmerksom på følgen av å unnlate å gi opplysninger.

0 Endret ved lover 11 mars 1994 nr. 3, 28 apr 2000 nr. 34 (lkr. 1 juli 2000 iflg. res. 28 apr 2000 nr. 366).

1 Jf. lov 11 juni 1993 nr. 101 § 3-50.

2 Jf. § 11-13 jf. § 2-10.

3 Jf. § 1-8 (1).

4 Jf. § 11-38.

5 Jf. § 11-24.

6 Jf. § 11-29 (1), f.

§ 11-17. Innhentning av opplysninger

Medhjelperen¹ skal forberede salget ved å foreta slike undersøkelser og å innhente slik dokumentasjon som er vanlig ved frivillig omsetning gjennom megler.² Innhentet dokumentasjon skal være tilgjengelig for parter og rettighetshavere på medhjelperens kontor. For kjøpsinteresserte skal innhentet dokumentasjon være tilgjengelig som vanlig ved frivillig omsetning.²

1 Jf. § 11-12 jf. § 2-10.

2 Jf. lov 29 juni 2007 nr. 73 kap. 6.

§ 11-18. Salg av tilbehør, ideell del m m

Salget skal omfatte både hovedgjenstanden og tilhørende ting og rettigheter som omfattes av panteretten. Selv om saksøkeren bare har pant i en ideell del av formuesgodet, kan retten beslutte at salget skal omfatte hele formuesgodet dersom det blir gitt samtykke av saksøkte eller en annen sameier som har rett til å kreve sameiet oppløst ved tvangssalg.¹

Ved salg av fast eiendom kan en saksøker som også har panterett i driftstilbehør² som nevnt i panteloven³ § 3-4, kreve at salget skal omfatte driftstilbehøret dersom samlet salg antas å gi størst samlet utbytte og det for driftstilbehøret foreligger tvangskraftig tvangsgrunnlag som nevnt i loven her § 8-2. Kravet må fremsettes i begjæringen om tvangssalg. § 8-6 første og annet ledd, § 8-7 første ledd annet punktum og annet ledd og § 8-8 gjelder tilsvarende.

Salg av luftfartøy⁴ skal også omfatte lagrede reservedeler som omfattes av panterett i luftfartøyet, når reservedelene befinner seg i riket. Saksøkeren kan likevel i begjæringen kreve at luftfartøyet skal selges uten reservedelene dersom de bedre prioriterte panthavere ikke har pant i reservedelene og det må antas at samlet salg vil redusere saksøkerens eller etterstående panthaveres dekningsmulighet. Skal luftfartøyet selges uten reservedelene, kan saksøkeren innen en frist som medhjelperen setter, kreve at også reservedelene selges under forfølgningen. Selges luftfartøyet og reservedelene sammen, fordeles hele kjøpesummen under ett.

Den som har panterett i et luftfartøy med prioritet etter saksøkerens krav, og i tillegg panterett i lagrede reservedeler som ikke omfattes av bedre prioriterte panthaveres panterett, kan kreve at salget skal omfatte også reservedelene. Begjæring må fremsettes så tidlig at medhjelperen kan avertere samlet salg av luftfartøyet og reservedelene. Hele kjøpesummen fordeles i tilfelle under ett.

0 Endret ved lover 28 apr 2000 nr. 34 (lkr. 1 juli 2000 iflg. res. 28 apr 2000 nr. 366), 1 juni 2001 nr. 28 (se dans VI, lkr. 1 juli 2001 iflg. res. 1 juni 2001 nr. 560), 30 aug 2002 nr. 67 (lkr. 1 jan 2003 iflg. res. 30 aug 2002 nr. 938).

1 Jf. lov 18 juni 1965 nr. 6 § 15.

2 Jf. § 8-1 (2).

3 Lov 8 feb 1980 nr. 2.

4 Jf. lov 11 juni 1993 nr. 101 § 3-23.

§ 11-19. Salg av flere formuesgoder

Når det under tvangssalg skal selges flere realregistrerte formuesgoder, skal formuesgodene selges enkeltvis. Ved tvangssalg av en fast eiendom som er blitt oppdelt i flere faste eiendommer¹ etter at pantekravet ble stiftet, kan eiendommene selges under ett når det gir størst utbytte.

Når formuesgodene selges enkeltvis og det er mulig at saksøkeren vil få full dekning uten at alle selges,² skal retten fastsette en rekkefølge for salgene. Formuesgoder som tilhører hovedskyldneren, skal selges først. Ved tvangssalg av en fast eiendom som er blitt oppdelt etter at pantekravet ble stiftet, selges av eiendommer som tilhører andre enn hovedskyldneren, fortrinnsvis de sist utskilte eiendommene først.

Er en fast eiendom blitt oppdelt i flere faste eiendommer etter at pantekravet ble stiftet, og enkelte av eiendommene tilhører hovedskyldneren for pantekravet, kan retten avvise³ en begjæring om tvangssalg av bare enkelte av eiendommene dersom den ikke omfatter hovedskyldnerens eiendommer.

0 Endret ved lov 30 aug 2002 nr. 67 (ikr. 1 jan 2003 iflg. res. 30 aug 2002 nr. 938).

1 Jf. lov 17 juni 2005 nr. 101 §§ 9 iflg.

2 Jf. § 5-10 (2) jf. § 6-1 (2).

3 Jf. § 6-3 (1).

§ 11-20. Forholdet til bedre prioriterte heftelser

Salget kan bare gjennomføres dersom alle heftelser med bedre prioritet¹ enn saksøkerens krav blir dekket. For beregning av foranstående pengeheftelser gjelder § 11-36 annet og tredje ledd tilsvarende. Lovbestemt pant² tas det bare hensyn til i den utstrekning det er klart at kravet består. Foranstående heftelser som ikke er pengeheftelser, skal overtas av kjøperen utenfor kjøpesummen.

Dersom medhjelperen mener at det ikke kan oppnås bud som tilfredsstiller første ledd, skal medhjelperen underrette saksøkeren og tingretten. I underretningen skal det opplyses om at innsigelser mot at saken heves, må fremsettes direkte for tingretten innen to uker fra avsendelsen av underretningen. Etter utløpet av fristen skal retten heve³ saken dersom den finner det klart at det ikke kan oppnås bud som tilfredsstiller første ledd.

0 Endret ved lov 30 aug 2002 nr. 67 (ikr. 1 jan 2003 iflg. res. 30 aug 2002 nr. 938).

1 Jf. pantel. § 1-13.

2 Jf. pantel. § 6-1 og sjøl. § 51.

3 Jf. § 5-17.

§ 11-21. Forholdet til heftelser med samme eller dårligere prioritet

Pengeheftelser med prioritet ved siden av eller etter saksøkerens krav, dekkes etter prioritet så langt kjøpesummen rekker.¹

Andre heftelser enn pengeheftelser som har prioritet ved siden av eller etter saksøkerens krav, overtas av kjøperen utenfor kjøpesummen hvis den ikke er satt til side. Heftelsen skal settes til side i den utstrekning det er nødvendig for å gi dekning til heftelser med bedre eller lik prioritet. Den settes til side ved at bud stadfestes² etter at det ved foreleggelsen av bud m m for rettighetshaverne er opplyst at heftelsen skal settes til side, jf § 11-29 første ledd bokstav d. Så langt kjøpesummen rekker, har rettighetshaveren etter prioritet krav på erstatning for heftelsens verdi. For å avklare om formuesgodet kan bli solgt med plikt for kjøperen til å overta heftelsen, kan medhjelperen innhente alternative bud.

1 Jf. § 11-31 (4).

2 Jf. § 11-30.

§ 11-22. Det personlige ansvar for heftelsene

Har saksøkte personlig ansvar for en heftelse som fortsatt skal bestå, blir også kjøperen personlig ansvarlig. Når fordringshaveren godkjenner kjøperen som ny skyldner, blir saksøkte fri sitt ansvar i samme omfang.¹

1 Sml. pantel. § 2-7.

§ 11-23. Utøvelse av forkjøpsrett

En forkjøpsrett som ikke er satt til side etter § 11-21 annet ledd, kan gjøres gjeldende når stadfestelseskjennelsen er rettskraftig.¹ En forkjøpsrett som gjøres gjeldende, er uten innvirkning på tvangssalgskjøperens rettigheter og plikter i henhold til tvangssalg.

1 Jf. § 11-34.

§ 11-24. Salgsoppgave

Medhjelperen¹ skal utforme en skriftlig salgsoppgave om formuesgodet som gis til kjøpsinteresserte før bud inngis. Oppgaven skal så langt det er mulig inneholde de opplysninger som det er vanlig å gi ved frivillig omsetning gjennom megler.² Har medhjelperen ikke hatt anledning til å innhente bestemte opplysninger eller til å kontrollere dem, skal det gis opplysning om grunnen til det.

Salgsoppgaven skal opplyse om at salget er et tvangssalg, og om at kjøperen har begrenset adgang til å påberope mangler.³ Videre skal det gå fram hvem kjøpesummen skal betales til.⁴ Det skal fastsettes hvem som skal bære utgiftene ved tiltredelsen og overtakelsen av formuesgodet. Det skal opplyses om heftelser som ikke er pengeheftelser og som fortsatt skal bestå. Krevder erverv av formuesgodet konsesjon,⁵ skal det opplyses at kjøperen bærer risikoen for at konsesjon blir gitt.⁶ For odelseiendommer⁷ skal det opplyses at kjøperen bærer risikoen for odelsløsning.

Salgsoppgaven skal for øvrig gi de nødvendige opplysninger om salgsordningen etter denne loven⁸ og dessuten inneholde eventuelle utfyllende salgsvilkår som medhjelperen har fastsatt.

- 1 Jf. § 11-12 jf. § 2-10.
- 2 Jf. lov 29 juni 2007 nr. 73 § 6-7.
- 3 Jf. § 11-39 til § 11-41
- 4 Jf. § 11-12 (2).
- 5 Jf. lov 14 des 1917 nr. 16 og lov 28 nov 2003 nr. 98.
- 6 Sml. § 11-44 (3).
- 7 Jf. lov 28 juni 1974 nr. 58.
- 8 Jf. § 11-26, § 11-27, § 11-28, § 11-30 og § 11-31.

§ 11-25. Avertering, visning og sikkerhet for bud

Medhjelperen ¹ skal avertere formuesgodet på den måte som er vanlig ved frivillig omsetning gjennom megler. Kjøpsinteresserte skal gis adgang til å besiktige formuesgodet i samsvar med vanlig praksis ved frivillig omsetning, jf § 5-9 annet ledd. ²

Medhjelperen ¹ kan kreve at en byder legger fram en finansieringsplan. Finner ikke medhjelperen planen tilfredsstillende, kan medhjelperen pålegge byderen å stille sikkerhet ³ for budet innen en frist medhjelperen fastsetter. Gjør ikke byderen det, kan budet settes ut av betraktning.

- 1 Jf. § 11-12 jf. § 2-10.
- 2 Jf. § 11-14.
- 3 Jf. § 3-4.

§ 11-26. Budenes bindende virkning

Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for byderen i minst seks uker. ¹ Med rettens samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med kortere bindingstid ned til 15 dager. Et bud som ikke lenger er bindende, kan bare stadfestes ² dersom byderen samtykker. Et bud er ikke bindende for byderen når det følger av alminnelige avtalerettslige regler at byderen er ubundet. ³

Stadfester ² retten et bud, løses samtidig andre bydere fra sine bud. Nakter retten ved kjennelse å stadfeste noe bud, løses samtlige bydere fra sine bud. En byder løses dessuten fra sitt bud dersom saksøkeren gir avkall på adgangen til å begjære det stadfestet. ⁴

- 0 Endret ved lover 28 apr 2000 nr. 34 (jfr. 1 juli 2000 iflg. res. 28 apr 2000 nr. 366), 30 aug 2002 nr. 67 (jfr. 1 jan 2003 iflg. res. 30 aug 2002 nr. 938).
- 1 Jf. § 11-26 (3).
- 2 Jf. § 11-30.
- 3 Jf. § 11-30 (2), c.
- 4 Jf. § 11-28 (4).

§ 11-27. Betalingsfrist og oppgjørsgdag

Kjøpesummen skal betales innen en oppgjørsgdag som er tre måneder regnet fra den dag medhjelperen forelegger bud m m for rettighetshaverne og retten etter § 11-29. Betalingsplikten inntre likevel ikke før to uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig. ¹ Del av kjøpesummen som etter fordelingskjennelsen ² dekker en pengeheftelse som kjøperen skal overta etter avtale med rettighetshaveren, innbetales ikke. Kjøpesummen plasseres til best mulig rente i norsk bank inntil den utbetales.

Betales hele eller en del av kjøpesummen etter oppgjørsgdagen, men innen to uker etter at stadfestelsen er rettskraftig, betales et rentetillegg fastsatt av Kongen. Betales ikke kjøpesummen, eventuelt med tillegg av renter etter første punktum, innen betalingsfristen etter første ledd, gjelder § 11-32.

- 0 Endret ved lover 28 apr 2000 nr. 34 (jfr. 1 juli 2000 iflg. res. 28 apr 2000 nr. 366), 30 aug 2002 nr. 67 (jfr. 1 jan 2003 iflg. res. 30 aug 2002 nr. 938).
- 1 Jf. § 11-34.
- 2 Jf. § 11-36.

§ 11-28. Saksøkerens begjæring om stadfestelse av bud

Når medhjelperen ¹ har mottatt ett eller flere bud som bør godtas, skal medhjelperen straks forelegge budene for saksøkeren med spørsmål om saksøkeren vil begjære noen av dem stadfestet. ² Foruten for den opprinnelige saksøkeren skal budene forelegges for den som har trådt inn som saksøker etter § 11-11, og den som har stilling som saksøker etter §§ 11-14 eller 11-15. Saksøkeren skal snarest mulig ³ underrette medhjelperen om stadfestelse begjæres eller om grunnen til at stadfestelse ikke begjæres.

Saksøkeren må ikke uten saklig grunn begjære stadfestelse av et bud når et høyere bud kan stadfestes. Saksøkeren må heller ikke uten saklig grunn forbigå bud fra en etterstående panthaver som har gitt likt bud med en annen. Er saksøkeren i tvil om hvilket av flere bud som skal velges, kan saksøkeren overlate valget mellom disse til tingretten.

Dersom saksøkeren har begjært tvangssalg for flere pantekrav, skal det opplyses hvilket krav som er grunnlag for begjæringen om stadfestelse.

En begjæring om stadfestelse kan trekkes tilbake ⁴ inntil budet er stadfestet.

Unnlater saksøkeren å begjære stadfestelse i tide, eller oppgir saksøkeren en grunn for ikke å begjære stadfestelse som medhjelperen mener ikke er rimelig, skal medhjelperen straks varsle saksøkeren om forholdet. Unnlater saksøkeren deretter å begjære stadfestelse innen en kort frist medhjelperen har fastsatt, skal medhjelperen underrette tingretten og samtidig varsle saksøkeren om at innsigelser mot at saken heves, må fremsettes direkte for tingretten innen to uker fra avsendelsen av varselet. Etter utløpet av fristen skal retten heve ⁵ saken dersom saksøkeren ikke hadde rimelig grunn for ikke å begjære stadfestelse.

- 0 Endret ved lov 30 aug 2002 nr. 67 (jfr. 1 jan 2003 iflg. res. 30 aug 2002 nr. 938).
- 1 Jf. § 11-12 jf. § 2-10.
- 2 Jf. § 11-30.
- 3 Jf. § 11-28.

4 Jf. § 11-30 (3).

5 Jf. § 5-17.

§ 11-29. Foreleggelse av bud m m for rettighetshaverne og tingretten

Dersom saksøkeren begjærer bud stadfestet, ¹ skal medhjelperen ² sende tingretten, partene, kjente rettighetshavere og bydere som har gitt bud som er begjært stadfestet, skriftlig melding med:

- (a) opplysning om hvem som er saksøker og hvilket krav ³ tvangssalget er begjært for,
- (b) opplysning om hvilket bud som er begjært stadfestet og om det er stilt eller krevet ⁴ sikkerhet for budet,
- (c) gjenpart av salgsoppgaven, ⁵
- (d) fortegnelse over heftelser som ikke er pengeheftelser og som skal settes til side, ⁶
- (e) opplysning om hvorvidt høyere bud enn det som er begjært stadfestet, er avvist på grunn av manglende sikkerhet ⁷ eller andre forhold, og
- (f) utkast til kjennelse om fordelingen av kjøpesummen. ⁸

I underretningen skal det opplyses om at innsigelser mot stadfestelse eller mot utkastet til fordelingskjennelse må være kommet fram til tingretten innen to uker fra avsendelsen av underretningen. ⁹

Dersom medhjelperen finner at et bud som bare er bindende i kort tid ¹⁰ bør godtas, kan bud m m forelegges for rettighetshaverne og retten samtidig som budet forelegges for saksøkeren med forespørsel om begjæring om stadfestelse. ¹¹ I underretningen til rettighetshaverne og retten skal det opplyses at saksøkeren ikke har vært forelagt budet tidligere, og dessuten gis opplysninger som nevnt i første ledd bokstav b om budet og opplysninger som nevnt i første ledd bokstav e om andre bud. Saksøkeren skal snarest mulig underrette både medhjelperen og retten om budet begjæres stadfestet.

0 Endret ved lov 30 aug 2002 nr. 67 (lkr. 1 jan 2003 iflg. res. 30 aug 2002 nr. 938).

1 Jf. § 11-12 jf. § 2-10.

2 Jf. § 11-28.

3 Jf. § 11-28 (3).

4 Jf. § 11-25 (2).

5 Jf. § 11-24.

6 Jf. § 11-21 (2).

7 Jf. § 11-25 (2).

8 Jf. § 11-36.

9 Jf. § 11-34 (1).

10 Jf. § 11-26.

11 Jf. § 11-28.

§ 11-30. Tingrettens stadfestelse

Etter at fristen for å fremsette innvendinger mot stadfestelse er utløpt, ¹ skal tingretten ved kjennelse ² snarest mulig ³ avgjøre om bud skal stadfestes.

Retten skal nekte et bud stadfestet dersom:

- (a) det er sannsynlig at fornyede salgsforsøk vil lede til større utbytte,
- (b) budet ikke dekker samtlige heftelser med bedre prioritet enn saksøkerens krav, ⁴
- (c) budet ikke er bindende for byderen etter alminnelige avtalerettslige regler,
- (d) saksøkte har oppfylt saksøkerens krav, eller saken av annen grunn skal heves etter § 5-17 jf. § 6-1,
- (e) budet er inngitt i strid med § 2-11,
- (f) det foreligger en annen feil som ikke er avhjulpet og som ikke settes ut av betraktning etter § 5-6 annet ledd, når feilen åpenbart har hatt betydning for salget.

Nekter retten stadfestelse, skal saken heves ⁵ dersom nektelsen skyldes forhold som ikke kan avhjelpes eller retten finner det klart at det ikke kan oppnås bud som dekker samtlige heftelser med bedre prioritet enn saksøkerens krav. Saken skal også heves dersom begjæringen om stadfestelse trekkes tilbake uten rimelig grunn.

Ved stadfestelse av bud ved tvangssalg av tillatelser som er registrert i Petroleumsregisteret, ⁶ skal det i stadfestelseskjennelsen tas inn som betingelse for ervervet at byderen får konsesjon. Har ikke byderen fått konsesjon innen tre måneder fra stadfestelseskjennelsen, kan partene, rettighetshaverne og byderen begjære at tingretten ved kjennelse tar stilling til om stadfestelseskjennelsen skal oppheves. Virkningene av stadfestelsen etter § 11-31 og byderens plikt til å betale kjøpesummen inntreder først når konsesjon er gitt.

0 Endret ved lover 8 jan 1993 nr. 20, 30 aug 2002 nr. 67 (lkr. 1 jan 2003 iflg. res. 30 aug 2002 nr. 938).

1 Jf. § 11-29 (2).

2 Jf. tvl. § 19-6.

3 Jf. § 11-26 (1).

4 Jf. § 11-20.

5 Jf. § 5-17 og § 6-13 (1).

6 Lov 29 nov 1996 nr. 72 § 6-1.

§ 11-31. Virkningen av stadfestelsen

Når et bud er stadfestet, ¹ overtar kjøperen risikoen for formuesgodet ² på oppgjørsdagen. ³ Når kjøperen dessuten har betalt kjøpesummen, eventuelt med tillegg av renter, ⁴ blir kjøperen eier av formuesgodet og overtar retten til avkastningen. Tiltrer kjøperen

formuesgodet før oppgjørsdagen ³ etter annet ledd, blir kjøperen eier og overtar risikoen og retten til avkastningen på det tidspunkt formuesgodet tillres.

Dersom det er fare for at saksøkte urettmessig vil forføre over formuesgodet til skade for kjøperen, ⁵ kan retten på begjæring ved kjennelse ⁶ beslutte at kjøperen skal få tiltre formuesgodet før oppgjørsdagen straks kjøpesummen er betalt. Dersom formuesgodet allerede er fraveket, kan medhjelperen på begjæring bestemme at kjøperen skal få tiltre formuesgodet straks kjøpesummen er betalt.

Når kjøperen er blitt eier av formuesgodet, kan kjøperen på grunnlag av stadfestelseskjennelsen og uten gebyr begjære tvangsfullbyrdelse etter kapittel 13 ⁷ dersom saksøkte eller en person som er varslet etter § 11-8 første ledd, ikke frivillig fraviker formuesgodet. Det samme gjelder når kjøperen er blitt adgang til å tiltre formuesgodet før oppgjørsdagen, og kjøpesummen er betalt.

Når kjøperen er blitt eier, faller samtlige pengeheftelser i formuesgodet bort unntatt pengeheftelser som kjøperen skal overta etter avtale med rettighetshaveren. Fra samme tidspunkt bortfaller heftelser som er satt til side etter § 11-21 annet ledd.

Når kjøper av akvakulturtillatelse har betalt kjøpesummen, eventuelt med tillegg av renter, skal retten sørge for at kjøper straks blir innført i akvakulturregisteret.

0 Endret ved lover 30 aug 2002 nr. 67 (lkr. 1 jan 2003 iflg. res. 30 aug 2002 nr. 938), 17 juni 2005 nr. 79 (lkr. 1 jan 2006).

1 Jf. § 11-30.

2 Jf. kjl. § 12.

3 Jf. § 11-27.

4 Jf. § 11-27 (2).

5 Jf. pantel. § 1-7.

6 Jf. tv. § 19-6.

7 Jf. § 13-11.

§ 11-32. Mislighold fra kjøper

Dersom kjøpesummen ikke blir betalt innen betalingsfristen, ¹ plikter kjøperen å betale forsinkelsesrente etter lov om renter ved forsinket betaling m.m. ² § 3 første ledd første punktum.

Oversitter kjøperen betalingsfristen, skal medhjelperen, eller retten dersom den skal motta kjøpesummen, ³ straks varsle kjøperen om at kjøpet vil bli hevet dersom kjøpesummen med renter ikke er betalt innen en frist på minst to uker. Oversittes denne fristen, skal retten ved kjennelse ⁴ oppheve stadfestelseskjennelsen ⁵ og deretter underrette medhjelperen om at salget skal fortsettes. Ved opphevelsen faller kjennelsen om fordelingen av kjøpesummen ⁶ bort.

Er formuesgodet gått tapt eller blitt skadet etter at kjøperen overtok risikoen for det, ⁷ plikter kjøperen å erstatte tap som skyldes at kjøperen ikke har holdt formuesgodet forsikret mot brann og annen tingsskade i den utstrekning det er vanlig. Blir salg gjennomført etter opphevelsen, er kjøperen ansvarlig for forskjellen overfor rettighetshavere som fikk bedre dekning etter den første fordelingskjennelsen enn etter den siste, dersom ikke misligholdet skyldtes en uforutsett hindring utenfor kjøperens kontroll. ⁸ Krav mot kjøperen etter dette ledd gjøres gjeldende ved søksmål for de alminnelige domstoler. Søksmålet kan reises i den rettskrets der tvangssalget er gjennomført.

0 Endret ved lover 11 juni 1993 nr. 83, 30 aug 2002 nr. 67 (lkr. 1 jan 2003 iflg. res. 30 aug 2002 nr. 938).

1 Jf. § 11-27.

2 Lov 17 des 1976 nr. 100.

3 Jf. § 11-12 (2).

4 Jf. tv. § 19-6.

5 Jf. § 11-30.

6 Jf. § 11-38.

7 Jf. § 11-31.

8 Sml. kjl. § 57.

§ 11-33. Utstedelse av skjøte

Når kjøperen er blitt eier av formuesgodet ¹ og stadfestelseskjennelsen er blitt rettskraftig, ² skal retten på kjøperens begjæring utstede skjøte. Skjøtet skal opplyse om pengeheftelser som skal bli stående. ³ Det skal videre inneholde en fortegnelse over heftelser som er satt til side etter § 11-21 annet ledd. Er det begjært oppfriskning ⁴ mot oversittelse av fristen for å påanke stadfestelseskjennelsen ⁵ før skjøte er utstedt, skal utstedelsen utstå til angrepet er rettskraftig avgjort.

Kjøperen og medhjelperen ⁶ kan avtale at medhjelperen skal begjære skjøte utstedt, og at retten skal sende det til medhjelperen. Avtalepant som sikrer lån gitt til kjøperen for erverv av formuesgodet, som medhjelperen har besørget registrert og som er registrert samme dag som skjøtet, går foran alle andre rettsstiftelser som utledes fra kjøperen uansett når de er registrert. Ved tvangssalg av skip gjelder dessuten sjøloven ⁷ § 24 tredje ledd tredje punktum.

0 Endret ved lover 30 aug 2002 nr. 67 (lkr. 1 jan 2003 iflg. res. 30 aug 2002 nr. 938), 17 juni 2005 nr. 90 (lkr. 1 jan 2006 iflg. res. 28 jan 2007 nr. 88) som endret ved lov 26 jan 2007 nr. 3.

1 Jf. § 11-31.

2 Jf. § 11-34, jf. tv. § 19-6.

3 Jf. § 11-31 (4).

4 Jf. tv. §§ 10-11 iflg.

5 Jf. § 11-34.

6 Jf. § 11-12 jf. § 2-10.

7 Lov 24 juni 1994 nr. 39.

3

§ 11-34. Rettsmiddel mot stadfestelsen

En kjennelse som stadfester et bud, kan angripes ved anke. ¹ Anke kan bare grunnes på at budet ikke skulle ha vært stadfestet etter § 11-30 annet ledd bokstavene b til f. Anke kan ikke grunnes på innvendinger mot stadfestelse som ikke har vært fremsatt for

tingretten.² Anke kan likevel grunnes på nye innvendinger dersom det ikke kan legges den ankende til last at innvendingen ikke ble fremsatt tidligere, eller særlige omstendigheter taler for det.

Ankefristen er en måned regnet fra avsigelsen.³ Det kan ikke begjæres oppfriskning⁴ for oversittelse av ankefristen etter at skjøte er registrert eller kjøpesummen er utbetalt. Begjæres det oppfriskning etter at skjøte er utstedt, skal retten straks sørge for at det anmerkes i realregisteret⁵ at stadfestelsen er angrepet.

Ankerett har partene, personer som er varslet etter § 11-8 første ledd, kjøperen og rettighetshavere med en rett som salget har grepet inn i. Ankemotpart er enhver annen som er part eller kjøper.

Dersom stadfestelsen av et bud blir opphevet, faller en kjennelse om fordelingen av kjøpesummen⁶ bort.

0 Endret ved lover 11 mars 1994 nr. 3, 30 aug 2002 nr. 67 (lkr. 1 jan 2003 iflg. res. 30 aug 2002 nr. 938), 17 juni 2005 nr. 90 (lkr. 1 jan 2008 iflg. res. 28 jan 2007 nr. 88) som endret ved lov 26 jan 2007 nr. 3.

1 Jf. § 2-13 og tvl. kap. 29.

2 Jf. § 11-29 (2).

3 Se lov 11 juni 1993 nr. 101 § 3-50 (3).

4 Jf. tvl. § 16-11 flg.

5 Jf. § 1-8 (1).

6 Jf. § 11-30.

§ 11-35 Oppgjøret ved opphevelse av stadfestelsen

Dersom stadfestelsen oppheves etter anke,¹ bortfaller virkningene av stadfestelsen² når opphevelsen er rettskraftig.³

Oppheves stadfestelsen etter at kjøperen har tiltrådt formuesgodet,⁴ skal formuesgodet tilbakeføres. På grunnlag av opphevelsen kan det begjæres tvangsfullbyrdelse etter kapittel 13 dersom kjøperen ikke frivillig fraviker formuesgodet.

Oppheves stadfestelsen etter at kjøpesummen er betalt, dekkes lån som skulle ha vært sikret etter § 11-33 annet ledd, før resten av kjøpesummen med renter etter §§ 11-27 og 11-32 betales tilbake til kjøperen. Kjøpesummen tilbakebetales ikke før formuesgodet i tilfelle er tilbakeført.

Kjøperen kan kreve dekning for forsvarlige kostnader til forsikring og omsorg for formuesgodet. Er formuesgodet gått tapt eller blitt skadet etter at kjøperen har overtatt risikoen for det,⁵ plikter kjøperen å erstatte tap som skyldes at kjøperen ikke har holdt det forsikret mot brann eller annen tingsskade i den utstrekning det er vanlig. Er formuesgodet gått tapt eller blitt skadet etter at kjøperen har tiltrådt, er kjøperen ansvarlig for tap som skyldes at kjøperen har forsømt å dra slik omsorg for formuesgodet som er rimelig etter forholdene.

Har kjøperen mottatt avkastning eller hatt vesentlig nytte av formuesgodet, plikter kjøperen å betale rimelig vederlag for fordelene.⁶

Krav etter fjerde og femte ledd avgjøres av tingretten ved kjennelse⁷ dersom kravene kan avregnes i kjøperens krav på tilbakebetaling av kjøpesummen eller i krav som avregnes i tilbakebetalingskravet. For øvrig gjøres krav etter fjerde og femte ledd gjeldende ved ordinært søksmål etter tvistelovens⁸ regler. Søksmålet kan reises i den rettskrets der tvangssalget er gjennomført.

0 Endret ved lover 30 aug 2002 nr. 67 (lkr. 1 jan 2003 iflg. res. 30 aug 2002 nr. 938), 17 juni 2005 nr. 90 (lkr. 1 jan 2008 iflg. res. 28 jan 2007 nr. 88) som endret ved lov 26 jan 2007 nr. 3.

1 Jf. § 11-34.

2 Jf. § 11-31.

3 Jf. tvl. § 19-14.

4 Jf. § 11-31.

5 Jf. § 11-31.

6 Sml. kjl. § 65, forbrkjl. § 50.

7 Jf. tvl. § 19-6.

8 Lov 17 juni 2005 nr. 90.

§ 11-36 ¹ Fordelingen av kjøpesummen

Retten skal ved kjennelse² fastsette fordelingen av kjøpesummen.³ Fordelingskjennelsen kan avsies samtidig med stadfestelseskjennelsen,⁴ og skal senest avsies innen en uke etter at stadfestelsen er blitt rettskraftig.⁵

Rettsgebyret⁶ og godtgjørelse til medhjelperen⁷ dekkes forlods av kjøpesummen. Det samme gjelder kostnader ved kjøperens tilfredelse og overtakelse av formuesgodet som kjøperen ikke skal bære selv. Etter prioritet dekkes deretter pengeheftelser og erstatning for ikke-pengeheftelser som er satt til slde etter § 11-21 annet ledd. Medhjelperens krav etter § 11-15 annet ledd dekkes foran saksøkerens krav. Heftelsene med renter og kostnader beregnes etter kravenes størrelse på oppgjørsdagen.⁸

Den del av kjøpesummen som dekker et betinget krav, skal i kjennelsen avsettes til dekning av kravet. Til dekning av et omstridt eller usikkert krav kan det avsettes⁹ en del. Når det kan avgjøres hvordan den avsatte delen av kjøpesummen skal fordeles, avslør retten på begjæring fordelingskjennelse om fordelingen av denne delen.

0 Endret ved lov 30 aug 2002 nr. 67 (lkr. 1 jan 2003 iflg. res. 30 aug 2002 nr. 938).

1 Jf. § 11-52.

2 Jf. tvl. § 19-6.

3 Jf. § 11-29 (1), f.

4 Jf. § 11-30.

5 Jf. § 11-34 (2).

6 Jf. lov 17 des 1982 nr. 88 kap. 4.

7 Jf. § 2-10.

8 Jf. § 11-27.

9 Jf. § 11-27 (1) fjerde punktum.

Forordningskjennelsen kan angripes ved anke² og gjenåpning.³ Endres fordelingen etter at kjøpesummen er utbetalt, skal de som har fått for meget utbetalt, pålegges å betale det de har fått for meget, til de berettigede. Den som har mottatt betaling i god tro, kan likevel ikke pålegges slik betaling.

0 Endret ved lov 17 juni 2005 nr. 90 (lkr. 1 jan 2008 iflg. res. 26 jan 2007 nr. 88) som endret ved lov 26 jan 2007 nr. 3.

1 Jf. § 11-52.

2 Jf. § 2-12 og tvl. kap. 29.

3 Jf. tvl. kap. 31.

§ 11-3 .¹ Utbetaling av kjøpesummen

Salget avsluttes ved at kjøpesummen utbetales til de berettigede.² Kjøpesummen skal utbetales når både fordelingskjennelsen og stadfestelseskjennelsen er rettskraftige.³ Selv om fordelingskjennelsen er angrepet,⁴ skal kjøpesummen utbetales i den utstrekning fordelingen ikke er angrepet. Er det påløpt renter av kjøpesummen,⁵ får de berettigede del i rentene etter den enkelte forholdsmessige del i kjøpesummen. Er det begjært oppfriskning⁶ mot oversittelse av fristen for å anke stadfestelseskjennelsen før kjøpesummen er utbetalt, skal utbetalingen utstå til angrepet er rettskraftig avgjort.

For pantekrav som er knyttet til et verdipapir,⁷ skal det ikke utbetales del av kjøpesummen før pantaveren har fremlagt dokumentet. Ved utbetaling skal beløpet noteres på dokumentet. Gir dokumentet uttrykk for at kravet er sikret ved panterett i formuesgodet, skal det også noteres at panteretten er falt bort som følge av tvangssalget.

0 Endret ved lov 17 juni 2005 nr. 90 (lkr. 1 jan 2008 iflg. res. 26 jan 2007 nr. 88) som endret ved lov 26 jan 2007 nr. 3.

1 Jf. § 11-52.

2 Jf. § 11-36.

3 Jf. § 11-37 og § 11-34.

4 Jf. § 11-37.

5 Jf. § 11-27.

6 Jf. tvl. §§ 16-11 iflg.

7 Jf. § 1-8 (3).

§ 11-39 Mangler

En mangel foreligger når:¹

- (a) formuesgodet ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet,
- (b) medhjelperen² har forsvært å gi opplysning om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, såfremt unnlatelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller
- (c) formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Dersom formuesgodet har mangler, kan kjøperen kreve prisavslag.³ Kjøperen kan ikke heve kjøpet på grunn av mangler. Erstatning kan bare kreves av medhjelperen dersom denne har utvist skyld eller det foreligger annet særskilt rettsgrunnlag. Krav om prisavslag eller erstatning gjøres gjeldende ved søksmål. Søksmålet reises for den tingrett som har behandlet tvangssalget eller for den domstol som saken hører under etter tvisteloven.⁴ Ved søksmål om prisavslag saksøkes de som har fått del i den del av kjøpesummen som rammes av prisavslaget.

Kjøpesummen må betales selv om prisavslag kreves. Dersom kjøperen krever at den del av kjøpesummen som rammes av kravet om prisavslag, ikke skal utbetales til de berettigede, skal denne delen av kjøpesummen holdes tilbake hvis ikke retten finner kravet om prisavslag åpenbart grunnløst. Dersom kjøperen ikke har reist søksmål om prisavslag innen to måneder regnet fra forfallstidspunktet for kjøpesummen,⁵ skal den tilbakeholdte del av kjøpesummen ikke lenger holdes tilbake.

0 Endret ved lover 30 aug 2002 nr. 67 (lkr. 1 jan 2003 iflg. res. 30 aug 2002 nr. 938), 17 juni 2005 nr. 90 (lkr. 1 jan 2008 iflg. res. 26 jan 2007 nr. 88) som endret ved lov 26 jan 2007 nr. 3.

1 Små. kjl. § 19, forbrjkl. § 16.

2 Jf. §§ 2-10 og 11-12.

3 Jf. lov 3 juli 1992 nr. 93 § 4-12.

4 Lov 17 juni 2005 nr. 90.

5 Jf. § 11-27.

§ 11-40 Rettsmangel

Dersom formuesgodet før tvangssalget helt eller delvis var eiet av en person som ikke var saksøkt og heller ikke ble varslet etter § 11-8 første ledd, er vedkommendes eiendomsrett fortsatt i behold hvis ikke eiendomsretten er falt bort ved registrering av kjøpet etter alminnelige regler om godtroerhverv.¹ Tvist om eiendomsretten avgjøres ved søksmål. Søksmålet reises for den tingrett som behandlet tvangssalget eller for den domstol som saken hører under etter tvisteloven.²

Dersom kjøperen må gi fra seg formuesgodet, kan denne av enhver som har fått del i kjøpesummen, kreve tilbake det vedkommende har fått. Kjøperen kan ikke heve kjøpet på grunn av rettsmangel. Erstatning kan bare kreves av medhjelperen dersom denne har utvist skyld eller det foreligger annet særskilt rettsgrunnlag. Krav på tilbakebetaling eller erstatning gjøres gjeldende ved søksmål. Søksmålet reises for den tingrett som behandlet tvangssalget eller for den domstol som saken hører under etter tvisteloven.²

Kjøpesummen må betales selv om det er fare for at kjøperen må gi fra seg formuesgodet til en tredjeperson etter første ledd. Dersom kjøperen krever at kjøpesummen ikke skal utbetales til de berettigede, skal kjøpesummen holdes tilbake med mindre retten finner at det åpenbart ikke er fare for at kjøperen må gi fra seg formuesgodet. Dersom kjøperen ikke har reist søksmål mot tredjepersonen innen to måneder regnet fra forfallstidspunktet for kjøpesummen, skal kjøpesummen ikke lenger holdes tilbake.

0 Endret ved lover 30 aug 2002 nr. 67 (lkr. 1 jan 2003 iflg. res. 30 aug 2002 nr. 938), 17 juni 2005 nr. 90 (lkr. 1 jan 2008 iflg. res. 26 jan 2007 nr. 88) som endret ved lov 26 jan 2007 nr. 3.

¹ Jf. lov 7 juni 1935 nr. 2 §§ 20 og 27.

² Lov 17 juni 2005 nr. 90, Jf. tvl. kap. 4 II.

§ 11-41. Partell rettsmangel

En ikke-pengeheftelse som det ikke er tatt forbehold om i salgsoppgaven, ¹ er likevel i behold dersom den ikke er satt til side etter § 11-21 annet ledd og heller ikke er falt bort ved registrering av skjøtet etter alminnelige regler om godtroererv. ² Er en ikke-pengeheftelse i behold til tross for at det ikke er tatt forbehold om den i salgsoppgaven, gjelder § 11-39 annet og tredje ledd tilsvarende.

¹ Jf. § 11-24.

² Jf. lov 7 juni 1935 nr. 2 §§ 20 og 27.

§ 11-42. Saksøkerens ansvar for feil

Dersom saksøkeren har unnlatt å gjøre oppmerksom på en uregistret rettighet i formuesgodet som saksøkeren kjente til, ¹ og rettighetshaveren derved ligger tap, er saksøkeren ansvarlig for tapet. Kravet gjøres gjeldende ved søksmål for de alminnelige domstoler. Søksmålet kan reises i den rettskrets der tvangssalget er gjennomført.

¹ Jf. § 11-6 (1).

Forskrift om tvangssalg ved medhjelper

Innholdsfortegnelse

Forskrift om tvangssalg ved medhjelper.....	1
Innholdsfortegnelse.....	1
Kapittel 1. Innledning	2
Kapittel 2. Medhjelperens sikkerhetsstillelse	2
Kapittel 3. Medhjelperens godtgjørelse	3
Kapittel 4. Namsmannen som medhjelper ved tvangssalg av realregistrerte formuesgoder og adkomstdokumenter til leierett til bolig.....	5
Kapittel 5. Ikrafttredelse	5

Dato	04.12.1992 nr. 895
Departement	Justis- og beredskapsdepartementet
Avd/dir	Lovavd.
Publisert	Avd I 1992 1289
Ikrafttredelse	01.01.1993
Sist endret	FOR-2010-04-09-507
Endrer	
Gjelder for	Norge
Hjemmel	LOV-1992-06-26-86-§2-10
Sys-kode	E05
Næringskode	9121
Kunngjort	
Rettet	
Korttittel	Forskrift om tvangssalg ved medhjelper

Hjemmel: Fastsatt ved kgl.res. 4. desember 1992 i medhold av tvangsfullbyrdelsesloven 26. juni 1992 nr. 86 § 2-10. Fremmet av Justis- og politidepartementet.

Endringer: Endret ved forskrifter 11 okt 2002 nr. 1094, 9 mai 2003 nr. 554, 9 april 2010 nr. 507.

Kapittel 1. Innledning

§ 1-1. Virkeområde

Forskriften gjelder for tvangssalg ved medhjelper oppnevnt av namsmyndighetene etter tvangsfullbyrdelsesloven.

Kapittel 2 og 3 gjelder ikke for namsmann som er oppnevnt av retten som medhjelper ved tvangssalg av realregistrerte formuesgoder eller adkomstdokumenter til leierett til bolig.

0 Endret ved forskrift 11 okt 2002 nr. 1094 (i kraft 1 jan 2003).

Kapittel 2. Medhjelperens sikkerhetsstillelse

§ 2-1. Når medhjelperen skal stille sikkerhet

Medhjelperen skal stille sikkerhet etter reglene i dette kapittel når medhjelperen under tvangssalget skal motta kjøpesummen. Namsmyndigheten kan kreve at medhjelperen stiller sikkerhet også i andre tilfeller. Ved tvangssalg av løsøre og andre ikke-realregistrerte formuesgoder enn adkomstdokumenter til leierett til bolig kan namsmyndigheten fritte medhjelperen for å stille sikkerhet når kjøpesummen må antas å bli lavere enn 50 ganger rettsgebyret. Rettsgebyret på det tidspunkt medhjelperen oppnevnes, anvendes.

En medhjelper som har stilt sikkerhet i samsvar med bestemmelse i eller i medhold av annen lov som dekker ansvar som nevnt i § 2-3, plikter ikke å stille sikkerhet etter forskriften her.

§ 2-2. Sikkerhetens form

Sikkerheten stilles ved at det hos namsmyndigheten deponeres en erklæring fra et norsk skadeforsikringsselskap eller et annet norsk foretak med rett til å drive finansieringsvirksomhet etter lov om finansieringsvirksomhet og finansinstitusjoner 10 juni 1988 nr 40 § 1-4 (sikkerhetsstilleren) om at

sikkerhetsstilleren påtar seg på vilkår som nevnt i forskriften § 2-5 å innestå for oppfyllelse av medhjelperens ansvar som nevnt i § 2-3 innenfor rammen av et nærmere angitt beløp som oppfyller kravene i § 2-4.

Namsmyndigheten kan nekte å godta erklæringen dersom det er tvil om den oppfyller kravene i første ledd.

§ 2-3.Hva sikkerheten dekker

Sikkerheten dekker erstatningsansvar som medhjelperen pådrar seg overfor partene, rettighetshaverne og kjøperen under utførelsen av det eller de salgsoppdrag sikkerheten gjelder for. Dersom medhjelperen mottar kjøpesummen, dekker sikkerheten også at kjøpesummen blir utbetalt av medhjelperen.

§ 2-4.Sikkerhetens størrelse

Namsmyndigheten fastsetter hvor stor sikkerheten skal være. Når medhjelperen skal motta kjøpesummen, skal sikkerheten minst være lik det beløp kjøpesummen antas å bli.

Dersom sikkerheten er en felles sikkerhet for de salgsoppdrag som en medhjelper mottar fra samme namsmyndighet og medhjelperen skal motta kjøpesummen i ett eller flere av oppdragene, skal sikkerheten til enhver tid minst være lik den samlede sum av de antatte kjøpesummer i de salgsoppdrag som medhjelperen har under behandling. Medhjelperen kan ikke gis nye salgsoppdrag dersom det vil føre til at den samlede sum av kjøpesummene vil overstige sikkerheten.

§ 2-5.Nærmere krav til sikkerheten

Skadelidte kan kreve dekning direkte fra sikkerhetsstilleren uten først å rette krav mot medhjelperen.

Sikkerhetsstilleren kan ikke gjøre gjeldende andre innsigelser mot krav fra skadelidte enn de innsigelser medhjelperen selv har i forholdet til skadelidte.

Oppsigelse av sikkerheten eller bortfall av sikkerheten på annen måte er ikke virksomt i forhold til skadelidte før en måned etter at namsmyndigheten har mottatt melding om bortfallet.

Sikkerhetsstilleren kan overfor skadelidte ikke påberope at det er foretatt utbetalinger under sikkerheten med mindre namsmyndigheten er varslet om utbetalingen senest samtidig med at utbetalingen fant sted.

Kapittel 3. Medhjelperens godtgjørelse

§ 3-1.Innledning

Medhjelperens godtgjørelse fastsettes av namsmyndigheten etter reglene i dette kapittel.

§ 3-2.Godtgjørelse ved tvangssalg av løsøre

Ved gjennomføring av tvangssalg av løsøre etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 8 har medhjelperen krav på godtgjørelse etter følgende satser:

- 10 % av kjøpesummen til og med kr 50.000,
- 2 % av det overskytende til og med kr 200.000 og
- 1 % av det overskytende.

Dersom medhjelperen skal fordele og utbetale kjøpesummen til de berettigede, beregnes et tillegg etter følgende satser:

- 5 % av kjøpesummen til og med kr 50.000 og
- 2 % av det overskytende til og med kr 200.000.

§ 3-3.Godtgjørelse ved tvangssalg av fast eiendom og adkomstdokumenter til leierett til bolig

Ved gjennomføring av tvangssalg av fast eiendom etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 11 eller adkomstdokumenter til leierett til bolig etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 12 har medhjelperen krav på godtgjørelse etter følgende satser:

- 3 % av kjøpesummen til og med kr 500.000,
- 2 % av det overskytende til og med kr 1.000.000 og
- 1 % av det overskytende til og med kr 3.000.000.

Godtgjørelsen skal likevel minst være lik 10 ganger rettsgebyret.

Dersom kjøpesummen kan antas å overstige kr 3.000.000, kan første ledd fravikes ved avtale mellom retten og medhjelperen inntil utkastet til fordelingskjennelse er forelagt for rettighetshaverne.

Dersom medhjelperen skal motta og utbetale kjøpesummen, gis et tillegg i godtgjørelsen på 5 ganger rettsgebyret.

Ved beregningen av kjøpesummen etter paragrafen her skal det tas hensyn til vederlag i form av overtakelse av fellesgjeld.

I forhold til første og tredje ledd anvendes rettsgebyret på det tidspunkt utkastet til fordelingskjennelse forelegges for rettighetshaverne.

0 Endret ved forskrifter 11 okt 2002 nr. 1094 (i kraft 1 jan 2003), 9 april 2010 nr. 507 (gjeld berre medhjelparoppdrag gitt etter 9 april 2010).

§ 3-4. Godtgjørelse ved andre tvangssalg

Ved gjennomføring av andre tvangssalg enn nevnt i §§ 3-2 og 3-3 fastsettes medhjelperens godtgjørelse av namsmyndigheten etter forhåndsavtale med medhjelperen.

§ 3-5. Avtale om særlig dekning av utgifter

Namsmyndigheten og medhjelperen kan avtale at medhjelperen ved gjennomføring av tvangssalget i tillegg til godtgjørelsen etter §§ 3-2 til 3-4 skal ha dekket utgifter til annonsering, taksering o l i den utstrekning det er vanlig ved frivillig omsetning at slike utgifter dekkes særskilt. Ved tvangssalg av realregistrerte formuesgoder og adkomstdokumenter til leierett til bolig kan slik avtale ikke inngås etter at utkastet til fordelingskjennelse er forelagt for rettighetshaverne.

§ 3-6. Avtale om høyere eller lavere godtgjørelse

Høyere godtgjørelse enn det som følger av §§ 3-2 til 3-5, kan avtales dersom det på forhånd er grunn til å tro, eller det under tvangssalget viser seg, at tvangssalget er vesentlig mer arbeidskrevende enn det som er vanlig ved tvangssalg av formuesgoder av samme art, eller andre særlige forhold tilsier det. Ved tvangssalg av realregistrerte formuesgoder og adkomstdokumenter til leierett til bolig kan slik avtale ikke inngås etter at utkastet til fordelingskjennelse er forelagt for rettighetshaverne.

Det kan avtales lavere godtgjørelse enn det som følger av §§ 3-2 til 3-5.

§ 3-7. Godtgjørelse dersom tvangssalg gjennom medhjelperen ikke gjennomføres

Dersom tvangssalget ikke gjennomføres, har medhjelperen krav på å få dekket nødvendige faktiske utgifter og dessuten et rimelig vederlag for arbeidet. Det samme gjelder dersom tvangssalget gjennomføres på annen måte enn gjennom medhjelperen.

Medhjelperens krav på godtgjørelse etter første ledd første punktum halveres, dersom medhjelperen medvirker ved et frivillig salg av samme formuesgode innen seks måneder etter at medhjelperoppdraget opphørte. Er godtgjørelsen allerede utbetalt, kan halvparten kreves tilbake. En medhjelper som medvirker ved et frivillig salg som nevnt i første punktum, skal opplyse namsmyndigheten om salget.

0 Endret ved forskrift 9 mai 2003 nr. 554 (i kraft 1 juli 2003).

Kapittel 4. Namsmannen som medhjelper ved tvangssalg av realregistrerte formuesgoder og adkomstdokumenter til leierett til bolig

§ 4-1. Når namsmannen kan oppnevnes som medhjelper

Foruten ved tvangssalg av fast eiendom og adkomstdokumenter til leierett til bolig i lensmannsdistrikt, jf tvangsfullbyrdsesloven § 11-12 jf § 12-6, kan namsmannen oppnevnes som medhjelper ved tvangssalg av fast eiendom og adkomstdokumenter til leierett til bolig utenfor lensmannsdistrikt når særlige forhold gjør det påkrevd. Det samme gjelder ved tvangssalg av andre realregistrerte formuesgoder.

§ 4-2. Begrensninger i namsmannens myndighet som medhjelper

Namsmannen kan som medhjelper bare begjære fravikelse av fast eiendom etter tvangsfullbyrdsesloven § 11-14 annet ledd når utgiftene til fravikelsen er forskuttert.

Tiltak som nevnt i tvangsfullbyrdsesloven § 11-15 kan namsmannen bare iverksette når saksøkeren eller en annen panthaver har begjært det og dessuten har forskuttert utgiftene.

En namsmann som er oppnevnt som medhjelper, kan ikke avgi innteståelseserklæringer eller på annen måte påta staten et særlig ansvar for riktig oppgjør. Første punktum er ikke til hinder for at namsmannen bistår som nevnt i tvangsfullbyrdsesloven § 11-33 annet ledd forutsatt at kjøperen eller dennes långiver forskutterer registreringskostnadene.

Kapittel 5. Ikrafttredelse

§ 5-1. Ikrafttredelse

Forskriften trer i kraft 1 januar 1993.

Forskriften gjelder ikke for saker om tvangsfullbyrdelse som fortsatt skal behandles etter lov 13 august 1915 nr 7 om tvangsfullbyrdelse.

ORIENTERING TIL KJØPERE OM TVANGSSALG VED MEDHJELPER

Generelt

1. januar 1993 trådte ny lov om tvangsfullbyrdelse i kraft. Den nye loven innfører noe helt nytt på eiendomsmarkedet, nemlig tvangssalg ved medhjelper.

Salgsmåten er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon.

At en eiendom tvangsselges i henhold til lovens bestemmelser vil si at det er namsretten, og ikke eieren av eiendommen, som tar de endelige beslutningene i salgsprosessen.

Markedsføringen, budgivningen, kontraktsforhandlingen osv. skal skje mest mulig likt et vanlig salg, og salgsarbeidet utføres av en medhjelper som retten oppnevner.

Hvem kan være medhjelper?

Det er kun statsautoriserte eiendomsmeglere, advokater og lensmenn som kan være rettens medhjelpere ved tvangssalg av fast eiendom. Som kjøper av en eiendom som tvangsselges, vil det være medhjelperen man skal forholde seg til. Medhjelperen vil sørge for å ordne alle formaliteter ovenfor tingretten.

Markedsføringen

Har du fattet interesse for kjøp av en eiendom som er merket tvangssalg, bør du lese denne orientering nøye.

Det vil ikke fremgå av salgsannonсен for eiendommen at denne tvangsselges.

Dog opplyses det i salgsoppgaven eller prospektet for eiendommen at det er et tvangssalg.

Som medhjelper har eiendomsmegleren samme plikt til å innhente og kontrollere nødvendige opplysninger om eiendommen som ved vanlig eiendomsmegling. Opplysningene skal gis i en salgsoppgave eller et prospekt. Kjøpsinteresserte skal motta opplysningene før bindende avtale om kjøp inngås.

Dersom medhjelperen av ulike grunner ikke har klart å framskaffe de lovbestemte opplysningene, skal det opplyses om dette, og om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Feil og mangler, heftelser m.m.

Ved befaring av eiendommen oppfordres du til å gå nøye gjennom eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig på befaringen. Synes eiendommen å ha en del mangler, kan det være fornuftig å få avholdt en såkalt tilstandsrapport/boligsalgsrapport. En slik rapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Som hovedregel overtas en eiendom kjøpt på tvangssalg i den stand den befinner seg i.

Bestemmelsene i lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke når en eiendom er tvangssolgt.

Tvangsfullbyrdsloven bestemmer imidlertid at kjøper kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller
- medhjelperen har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som man måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller

- medhjelperen har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som man måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller
- eiendommen er vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og
- at ovennevnte forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag av ovenstående grunner.

Kjøper må, dersom enighet ikke oppnås om et prisavslag, eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som kreves redusert. Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøperen kan kreve at den del av summen som rammes av kravet om prisavslag ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Dersom tingretten finner at kravet fra kjøperen er åpenbart grunnløst, kan tingretten avvise krav om tilbakeholdelse og likevel utbetale summen.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper selv ansvaret for et eventuelt leieforhold.

Budgivning

Eiendomsmegleren sender ikke inn bud til tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.

Budgivningen skjer i hovedsak som ved et ordinært salg. Men det gjelder en del spesielle regler for frister på budet, anledningen til å ta forbehold osv. derfor anbefales det alltid at du rådfører deg med medhjelperen før bud inngis.

Budet må ha en bindingstid på minimum 6 uker for å kunne komme i betraktning. For andelsleiligheter er bindingstiden minimum tre uker. Loven gir imidlertid adgang til at ved avtale mellom partene kan bindingstiden settes ned til to uker. Vær oppmerksom på at to uker kan være for knapp tid for å få budet stadfestet av namsretten.

Bud som inneholder forbehold om finansiering vil normalt ikke bli anbefalt akseptert før finansieringen er ordnet.

Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for dette.

Medhjelperen formidler kun budene mellom partene. Medhjelperen kan ikke akseptere budet.

Medhjelperen forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere, og anbefaler saksøkeren om å be tingretten akseptere budet. Saksøkeren har ikke plikt til å sende en slik anmodning til tingretten, og saksøkeren kan trekke hele saken tilbake inntil budet er akseptert av tingretten. F.eks. kan dette skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjelsforholdet sitt i siste liten.

Når tingretten har akseptert et bud har partene (bl.a. saksøkte, saksøkeren og andre rettighetshavere) en - 1 - måneds ankefrist på avgjørelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor tingretten før kjennelsen avsies.

Dersom kjennelse fra tingretten ankes opp i høyere rettsinstans faller ikke kjøpers plikter bort. I slike tilfeller anbefales kjøper å kontakte medhjelper eller tingretten. En slik anke kan medføre betydelige forsinkelser da prosessen frem til rettskraftig bud forlenges. Interessenter bes derfor gjøre seg kjent med den risiko den risiko og belastning dette kan medføre. Uavhengig av om tingrettens stadfestelse blir anket eller ikke, plikter kjøper ved overtagelse- og oppgjørsmøte i forbindelse med stadfestelse bl.a. følgende:

- Tegne forsikring for eiendommen da risikoen for eiendommen går over på kjøper

- Kjøper kan betale kjøpesum inn til klientkonto for å unngå renteberegning, betalingsplikt inntreer likevel ikke før 2 uker etter stadfestelseskjennelse er rettskraftig
- Kjøper kan velge betalingsutsettelse mot å betale rente på kjøpesum inntil kjennelsen blir rettskraftig
- Rente pr. d.d. iht. forskrift av 28. april 2000 nr. 368 er 6% over den til enhver tid gjeldende styringsrente fra Norges Bank
- Kjøper kan begjære fravikelse hvis det er fare for forringelse av denne
- Mangelsvurdering ved boligen er knyttet til tidspunkt for risikoovergang, hovedregelen er at risikoen for formuesgodet går over på kjøperen når hans bud er stadfestet og oppgjørsdagen dertil er kommet

For ytterligere informasjon ta kontakt med medhjelper eller tingretten.

Det opprettes ikke kjøpekontrakt mellom partene. Det er det aksepterte budet og salgsoppgaven som er kontraktsdokumentet.

Oppgjør og overtagelse

Ved tvangssalg er det spesielle regler for når oppgjør skal finne sted. Loven bestemmer at oppgjørsdagen (den dag kjøper plikter å betale) inntreer tre måneder etter at medhjelperen har bedt om at budet skal aksepteres. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdagen, påløper forsinkelsesrenter.

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas tidligere må hele kjøpesummen betales før innflytting kan skje. Dog anbefales ikke overtagelse før ankefristen er utløpt.

Saksøktes fraflytting

Når kjøperen har blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig, kan kjøperen uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Begjæringen må sendes lensmannen i det distrikt eiendommen er.

Skulle eiendommen inneha inventar som tidligere saksøkte på overtagelsestidspunktet plikter kjøper selv å besørge fravikelsesbegjæring m.m.

Skjøte/adkomstdokumenter

Når kjøpesummen er betalt og kjøperen er blitt eier, vil tingretten utstede skjøte som tinglyses på eiendommen. Benyttes statsautorisert eiendomsmegler eller advokat som medhjelper, vil medhjelperen som regel foreta oppgjøret, samt sørge for tinglysing av pantobligasjoner og skjøte.

Når tvangssalgsskjøtet tinglyses blir samtlige heftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Tilsvarende vil medhjelperen ved erverv av en andelsleilighet sørge for at adkomstdokumentene blir tiltransportert den nye eieren.

Ovenstående redegjørelse er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper. Fremstillingen er ikke uttømmende. De bestemmelsene det henvises til ovenfor finnes i kap. 11 og kap. 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.